

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司 2018 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	PAN YING (潘颖)	工作原因	钱明
董事	陈宏飞	工作原因	钱明
独立董事	陈乃蔚	工作原因	张晓岚

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人陈爽、主管会计工作负责人余小玲及会计机构负责人(会计主管人员)金红声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司无半年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实际承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“可能面对的风险”内容。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况的讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	27
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	40
第七节	优先股相关情况.....	45
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	46
第九节	公司债券相关情况.....	47
第十节	财务报告.....	51
第十一节	备查文件目录.....	156

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、光大嘉宝	指	光大嘉宝股份有限公司
光大安石	指	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司(控股子公司)
安石资管	指	光大安石（北京）资产管理有限公司(控股子公司)
光控安石	指	光控安石（北京）投资管理有限公司(控股子公司)
嘉宝投资公司	指	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司(全资子公司)
奇伊管理公司	指	上海奇伊投资管理咨询有限公司(全资子公司)
光大控股	指	中国光大控股有限公司
上海光控	指	上海光控股权投资管理有限公司
光大安石平台	指	光大安石及其下属企业、安石资管及其下属企业的统称
光大安石投资	指	光大安石投资（咨询）有限公司
首誉光控	指	首誉光控资产管理有限公司
宜兴光控	指	宜兴光控投资有限公司
报告期	指	2018 年上半年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	光大嘉宝股份有限公司
公司的中文简称	光大嘉宝
公司的外文名称	Everbright Jiabao Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	EBJB
公司的法定代表人	陈爽

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	孙红良
联系地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F
电话	021-59529711
传真	021-59536931
电子信箱	600622@ebjb.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市嘉定区清河路55号6-7F
公司注册地址的邮政编码	201800
公司办公地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F
公司办公地址的邮政编码	201821
公司网址	http://www.jbjt.com
电子信箱	600622@ebjb.com

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	-

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	光大嘉宝	600622	嘉宝集团

六、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	2,222,438,463.97	1,181,625,543.76	88.08
归属于上市公司股东的净利润	318,988,728.97	271,187,671.64	17.63
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	281,333,898.95	257,327,617.22	9.33
经营活动产生的现金流量净额	1,088,678,451.28	-214,919,114.00	-
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	5,552,992,874.14	5,439,230,816.62	2.09
总资产	20,280,191,664.32	13,450,375,865.20	50.78

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.28	0.24	16.67
稀释每股收益(元/股)	0.28	0.24	16.67
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.24	0.22	9.09
加权平均净资产收益率(%)	5.71	5.20	增加0.51个百分 点
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	5.03	4.93	增加0.10个百分 点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期公司实施2017年度利润分配和资本公积转增股本方案,即每股派发现金红利0.21元(含税),以资本公积每股转增0.3股,共计派发现金红利186,351,440.52元,转增266,216,344股,转增后总股本为1,153,604,156股。公司按照转增后总股本计算报告期每股收益,并调整上年同期的每股收益。

七、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

八、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	2,779,818.63	/
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	-	/
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	/
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	/
非货币性资产交换损益	-	/
委托他人投资或管理资产的损益	-	/
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	/
债务重组损益	-	/
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-	/
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	/
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	/
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	/
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	9,152,823.66	/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	/
对外委托贷款取得的损益	-	/
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	/
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	/
受托经营取得的托管费收入	-	/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	729,354.53	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	39,891,030.45	投资性房地产处置收益
少数股东权益影响额	-1,864,598.35	/
所得税影响额	-13,033,598.90	/
合计	37,654,830.02	/

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

1、主要业务、经营模式

公司主要从事房地产开发和不动产资管业务。

(1) 房地产开发业务：以自主开发销售为主。

(2) 不动产资管业务：公司通过控股的光大安石平台作为私募基金管理人，重点投资于具有稳定现金流的持有型物业，并以管理人的身份或以品牌输出的形式，对相关物业进行升级、改造、开发、运营等经营管理，获得相应的收益。

2、行业情况说明

(1) 房地产开发行业

上半年，房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进，金融监管力度加强，在限购限贷、预售限价等严控政策下，重点城市调控效果明显，成交价格趋稳，新房成交面积回落，市场运行基本平稳。根据中国房地产指数系统对 100 个城市全样本调查数据显示，上半年，百城价格累计上涨 2.62%，较去年同期收窄 1.57 个百分点；50 个代表城市新建商品住宅市场月均成交量在 2740 万平方米左右，同比下降约 10%；上海市一、二手商品住房成交面积分别为 239 万和 620 万平方米，同比分别减少 26%和 2%。

随着国家经济结构进入优化期，房地产行业转型升级的动力也在日益增强。新形势下，越来越多的房地产企业正在加快转型发展步伐。一方面，租购并举的住房制度将存量市场空间有效激活，租赁市场将迎来快速发展的机遇期。另一方面，在消费升级和产业升级的背景下，房地产企业配合国家产业结构转型需要，调整经营模式，不断升级产品服务，构建复合型产业发展格局。

(2) 不动产资产管理行业

4 月 27 日，央行等金融管理部门发布了《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》。《意见》的出台，有利于进一步规范金融机构资产管理业务，统一同类资管产品监管标准，有效防控金融风险，改善社会融资结构，引导社会资金流向实体经济，更好地支持经济结构调整和转型升级；也有利于投资人更加关注资产管理机构的管理能力、资产价值和未来升值空间，使运作规范、具有主动管理能力、秉承价值投资理念的资产管理机构在未来的市场竞争中胜出。

4 月 25 日，中国证监会、住房城乡建设部联合发布了《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》。《通知》落实了中央关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度

要求，有利于进一步推进住房租赁资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，促进住房租赁市场和相关资管业务发展。

截至 2018 年 6 月底，中国证券投资基金业协会已登记私募基金管理人 23,903 家、已备案私募基金 73,854 只、管理基金规模 12.6 万亿元；与上年底比，分别增长 6.5%、11.12%、13.5%。其中，私募股权、创业投资类基金管理人 14,309 家，管理正在运作的基金 30,576 只，管理基金规模 7.95 万亿元；与上年底比，分别增长 8.4%、18.1%、12.1%。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

1、报告期末公司存货与年初数相比增加 417,378.59 万元，主要原因是：公司全资子公司上海嘉宝实业集团投资管理有限公司以 3.46 亿元受让上海光兰投资中心（有限合伙）持有的光控安石-上海一号私募投资基金 3 亿份财产份额（对应实缴出资为 3 亿元），光控安石-上海一号私募投资基金纳入公司合并报表范围。光控安石-上海一号私募投资基金及下属企业主要开发上海光大安石中心综合体项目。

2、报告期末公司在建工程与年初数相比增加 156,262.30 万元，主要原因是：公司并表的上海光稳投资中心（有限合伙）完成受让上海明悦酒店管理有限公司 100%股权，上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围，上海明悦酒店管理有限公司拟对其持有的明悦酒店物业进行升级改造后出租。

3、报告期公司资产负债表科目变动情况详见本报告第四节经营情况的讨论与分析之“资产、负债情况分析”的相关内容。

其中：境外资产 1,694.73（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.08%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、优秀的管理团队。

公司当前管理团队具有扎实的专业知识、丰富的行业经验、较高的专业能力以及国际化的视野，在内部管理、业务拓展、产品研发等方面有较强的竞争力，能够引领公司不断开拓创新、持续健康发展。

2、卓越的运营能力。

光大安石平台系国内领先的具有主动管理能力的不动产资管平台，凭借其专业的房地产投资管理能力，连续四年蝉联国务院发展研究中心企业研究所等单位联合颁布的“中国房地产基金综合能力 TOP10”榜单第一名；光大安石旗下“大融城”品牌荣获“2016 年中国商业地产项目品牌价值 TOP10”；公司多个商务办公类产品取得 WELL 金级预认证和/或 LEED 金级预认证。在房地产开发方面，公司以“品质地产、品位生活”的开发理念，打造了一系列优质楼盘，多次获得“上海市优秀住宅金奖”、上海市节能省地型“四高”优秀小区、上海市“园林杯优质工程金奖”等荣誉称号。

3、完善的风控体系。

公司建立了比较完善的风控体系、风险管理策略和流程。公司根据企业自身条件和外部市场环境，围绕业务拓展，确定风险偏好、风险承受度。通过风险前置考虑，进行各个阶段的风险识别、风险监测、风险评估和风险应对，使得公司在风险可控的框架内实现业务的稳步发展。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

上半年，面对国内经济复杂波动、资管新规落地带来短期行业调整、房地产市场持续强化调控的严峻形势，公司管理层在董事会的正确领导下，团结带领公司干部员工，围绕年初制订的工作任务和年度预算目标，攻坚克难，扎实工作，公司各项业务和管理工作的稳步推进。

1、提升管理水平，增强核心竞争能力。

上半年，公司继续提升资金募集、项目投资、投后管理、风险管控等方面的管理水平，切实增强资产管理业务在“募、投、管、退”各个环节的核心竞争能力。公司资管平台光大安石荣获 2018 年中国房地产基金综合能力 Top10 企业榜首，连续四年获得该排行榜第一名；大融城商业管理品牌市场影响力进一步提升，新培育的大融汇品牌也初见成效。

2、抓住市场机遇，加快产品和业务创新。

上半年，在证监会、住建部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》等政策推动下，国内地产 ABS 及类 REITs 市场快速发展。光大安石平台一方面以交易协调人、特殊资产服务商或者财务顾问等身份参与多个不动产 ABS 项目，布局并拓展不动产 ABS 业务；另一方面，结合 ABS 发展情况，积极寻求自有项目的资源整合及最优退出方式。

3、加快既有住宅项目建设和销售，加快资金回笼。

上半年，公司以品质为核心，进一步加强既有项目进度、质量、成本、安全等方面的管理。上半年，公司在建住宅项目 4 个，总建筑面积约 39 万平方米。截止 6 月底，各项目进展顺利。面对限购限贷、控价控量等一系列楼市调控政策给公司项目销售带来的不利影响，公司适时调整营销策略，加大营销攻坚力度，加快项目去化速度，实现销售资金回笼 14.37 亿元。

4、物业租赁经营业务稳步发展，积极探索管理输出。

根据“稳定存量、提升质量、完善管理、拓展增量”的物业租赁经营策略，公司进一步加大闲置物业招租力度，积极做好到期物业续租工作；加快老旧物业改造升级研究，积极探索物业租赁经营业务轻资产管理输出。

5、加大筹资力度，加强财务筹划。

上半年，公司会同有关中介机构，通过各种渠道及方式，较好地完成了非公开定向债务融资工具（PPN）一期（10 亿元）、二期（2 亿元）的发行工作。公司注册发行 6.51 亿元资产支持票据（CMBN）事宜已于 5 月底获得交易商协会的《接受注册通知书》，后续发行的准备工作正在有序推进。公司还进一步加强财务筹划，确保资金链顺畅。

下半年，公司管理层将按照董事会对公司的发展定位要求，进一步聚焦资管主业，加快转型发展，拓宽融资渠道，增强募资能力，加大合作力度，创新业务模式，为将公司打造成国内领先的不动产跨境投资和资管平台打下坚实基础。

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:万元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	222,243.85	118,162.55	88.08
营业成本	107,390.94	59,392.04	80.82
税金及附加	28,331.46	5,845.54	384.67
销售费用	6,409.01	1,757.36	264.70
管理费用	11,664.83	10,594.42	10.10
财务费用	6,199.80	1,276.95	385.52
资产减值损失	-293.40	-1,242.37	-
公允价值变动收益	-896.17	647.49	-238.41
投资收益	3,894.74	730.56	433.12
所得税	19,393.47	10,904.51	77.85
其他综合收益	-1,892.59	-4,734.40	-
经营活动产生的现金流量净额	108,867.85	-21,491.91	-
投资活动产生的现金流量净额	-118,215.63	-75,939.60	-
筹资活动产生的现金流量净额	80,619.98	-24,475.18	-

营业收入变动原因说明:报告期公司营业收入与上年同期数相比增加 104,081.30 万元,主要原因是房地产开发业务结转收入增加;

营业成本变动原因说明:报告期公司营业成本与上年同期数相比增加 47,998.90 万元,主要原因是房地产开发业务结转销售收入,对应结转的营业成本增加;

销售费用变动原因说明:报告期公司销售费用与上年同期数相比增加 4,651.65 万元,主要原因是房地产开发业务销售渠道费增加;

管理费用变动原因说明:报告期公司管理费用与上年同期数相比增加 1,070.41 万元,主要原因是本期新增并表公司光控安石-上海一号私募投资基金和上海明悦酒店管理有限公司;

财务费用变动原因说明:报告期公司财务费用与上年同期数相比增加 4,922.85 万元,主要原因是发行“18 光大嘉宝 PPN001”募集资金 10 亿元,财务费用利息支出增加;

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期公司经营活动产生的现金流量净额为 108,867.85 万元,主要原因是房地产开发业务收到的商品房预售款;

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期公司投资活动产生的现金流量净额为

-118,215.63 万元，主要原因是本期支付光控安石-上海一号私募投资基金财产份额受让款以及出资认缴上海光丹投资中心（有限合伙）和上海光翎投资中心（有限合伙）财产份额；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期公司筹资活动产生的现金流量净额为

80,169.98 万元，主要原因是本期发行 10 亿元非公开定向债务融资工具；

税金及附加变动原因说明：报告期公司税金及附加与上年同期数相比增加 22,485.92 万元，主要原因是房地产开发业务结转销售收入，对应计提的税金及附加增加；

资产减值损失变动原因说明：报告期公司资产减值损失与上年同期数相比增加 948.97 万元，主要原因是上年同期收回已计提坏账的其他应收款，对应冲回的资产减值损失较多；

公允价值变动收益变动原因说明：报告期公司公允价值变动收益与上年同期数相比减少 1,543.66 万元，主要原因是本期以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值下降，而上年同期数为上升；

投资收益变动原因说明：报告期公司投资收益与上年同期数相比增加 3,164.18 万元，主要原因是本期可供出售金融资产取得的收益；

所得税变动原因说明：报告期公司所得税与上年同期数相比增加 8,488.96 万元，主要原因是本期结转房地产业务收入增加，对应计提的所得税增加；

其他综合收益变动原因说明：报告期公司其他综合收益与上年同期数相比增加 2,841.81 万元，主要原因是以公允价值计量的可供出售金融资产上年同期公允价值下降较多。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(2) 其他

适用 不适用

一、房地产开发业务经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海嘉定	12,980.00	-	41,831.42	否	-	-

2、报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	上海嘉定	梦之缘	商住办	竣工项目	74,122.70	157,723.10	231,534.40	-	231,534.40	240,856.00	12,210.75
2	上海浦东	前滩后院	住宅	在建项目	25,736.20	30,883.44	60,610.00	60,610.00	-	193,120.00	7,763.48
3	昆山花桥	梦之悦	住宅	在建项目	79,580.10	175,076.00	216,268.91	216,268.91	-	185,666.80	8,550.01
4	上海嘉定	梦之月	住宅	在建项目	19,329.10	34,792.00	51,644.69	51,644.69	-	38,720.00	2,190.06
5	上海嘉定	梦之星	住宅	在建项目	24,400.90	39,041.44	56,758.18	56,758.18	-	102,464.00	6,377.46

注：（1）嘉宝名邸（浦东杨思）项目的推广名为“嘉宝·前滩后院”；

（2）梦之月项目之前名称为竹筱项目；

（3）报告期公司以增资入股方式持有上海锦博置业有限公司 51%股权（之前该公司开发楼盘名称为梦之星项目或锦博项目）；

3、报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海嘉定	梦之缘	商住办	36,612.00	11,565.51
2	上海浦东	前滩后院	住宅	16,647.48	6,178.31
3	昆山花桥	梦之悦	住宅	74,101.30	418.63

4、报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 年合同租金	是否采用公允价 值计量模式	租金收入/房地产 公允价值(%)
1	上海	/	工业	75,909	2,107	否	-
2	上海	/	办公	13,893	737	否	-
3	上海	/	商业	33,911	2,722	否	-

二、不动产资管业务经营性信息分析

(一) 报告期公司不动产资管业务情况

1、在管基金规模

报告期内，光大安石平台新增投资项目 8 个，新增管理规模人民币 46.32 亿元，报告期内退出投资项目 8 个，减少管理规模人民币 41.37 亿元。报告期末，光大安石平台在管项目 34 个，在管规模人民币 496.97 亿元。

2、纳入合并报表范围的在管基金及项目情况：

序号	基金名称	投资项目	地区	项目业态	总建筑面积 (平方米)	报告期可售 面积(平方 米)	报告期可供 出租面积 (平方米)
1	光控安石-上海一号私募投资基金	光大安石中心项目	上海	综合体	159,014.00	-	-
2	上海光稳投资中心(有限合伙)	上海明悦项目	上海	写字楼	40,702.58	-	-

3、上市公司参与的基金项目

单位：万元 币种：人民币

被投资基金名称	投资项目	业态	截至报告期末公司认缴比例	截至报告期末公司认缴金额	报告期内公司新增投资金额	截至报告期末公司累计投入金额	截至报告期末公司投资余额	报告期内公司收到的分配金额	备注
上海光渝投资中心(有限合伙)	重庆观音桥大融城项目	商业	50.00%	23,500	-	105,500	17,700	-	注 1
上海光稳投资中心(有限合伙)	上海明悦项目	写字楼	51.95%	52,525	-	30,600	30,600	-	注 2
上海光翎投资中心(有限合伙)	上海静安大融城项目	商业	14.06%	45,000	45,000	45,000	45,000	-	注 3
光控安石-上海一号私募投资基金	上海光大安石中心项目	综合体	30.00%	30,000	34,600	34,600	34,600	-	注 4
上海光魅投资中心(有限合伙)	北京上东公园里项目	写字楼	21.43%	30,000	-	30,000	-	1,506.58	注 5
珠海安石宜锐投资中心(有限合伙)	-	-	9.90%	9,900	200	200	200	-	注 6
上海光丹投资中心(有限合伙)	上海越虹广场项目	写字楼	37.44%	49,000	49,000	49,000	49,000	-	注 7
宜兴光迪投资中心(有限合伙)	广东江门项目	商业	29.86%	26,400	15,400	15,400	15,400	-	注 8
珠海安石宜涵投资中心(有限合伙)	成都双流项目	工业地产	29.48%	4,100	4,100	4,100	4,100	-	注 9
珠海安石宜茂投资中心(有限合伙)	嘉兴平湖项目	工业地产	28.70%	5,740	-	-	-	-	注 10
珠海安石宜晟投资中心(有限合伙)	西安正尚项目	商业	14.25%	10,000	10,000	10,000	10,000	-	注 11
合计	/	/	/	286,165	158,300	324,400	206,600	1,506.58	/

注 1: 关于嘉宝投资公司认购上海光渝投资中心(有限合伙)(以下简称“上海光渝”)财产份额之关联交易事项, 详见公司临 2016-026 号公告。嘉宝投资公司已于 2016 年收回上海光渝权益级份额 300 万元、优先级份额 8.75 亿元, 并取得相应投资收益。上海光渝于 2016 年 11 月将其认缴出资额变更为 47,010 万元, 其中嘉宝投资公司认购权益级份额为 50%, 认缴金额 2.35 亿元。该等事宜详见公司 2016 年年度报告。

注 2: 关于嘉宝投资公司认购上海光稳投资中心(有限合伙)(以下简称“上海光稳”)财产份额之关联交易事项, 详见公司 2017 年年度报告。2018 年上半年, 上海光稳将其认缴出资总额变更为 10.11 亿元。变更后, 公司认缴出资金额增至为 5.2525 亿元(其中优先级财产份额 2.525 亿元; 权益级财产份额 2.7275 亿元), 认缴出资比例增至 51.95%。

注 3: 关于嘉宝投资公司认购上海光翎投资中心(有限合伙)财产份额(以下简称“上海光翎”)之关联交易事项, 详见公司临 2016-003 号公告。根据有关约定, 嘉宝投资公司已于 2018 年 2 月履行了出资 4.5 亿元的义务。上海光翎投资项目名称现为上海静安大融城项目, 之前为上海沪太路项目。

注 4: 关于嘉宝投资公司通过受让方式持有光控安石-上海一号私募投资基金(以下简称“一号基金”)3 亿份基金份额之事, 详见公司临 2018-008 号公告。公司已于 2018 年 3 月 15 日全额支付受让款项并完成交割。报告期内一号基金及其下属企业纳入本公司的合并报表范围。

注 5: 关于嘉宝投资公司认购上海光魅投资中心(有限合伙)(以下简称“上海光魅”)财产份额之关联交易事项, 详见公司 2017 年年度报告。报告期内, 嘉宝投资公司已将 3 亿元优先级财产份额全部转让, 并收到上述全部本金和 1,506.58 万元收益。转让后, 嘉宝投资公司不再持有上海光魅财产份额。

注 6: 2018 年 2 月 1 日, 嘉宝投资公司与光控安石、首誉光控等单位签订《珠海安石宜锐投资中心(有限合伙)之有限合伙协议》。珠海安石宜锐投资中心(有限合伙)全体合伙人认缴出资总额为 10 亿元, 其中嘉宝投资公司作为次级(权益级)有限合伙人认缴出资金额为 0.99 亿元, 占认缴出资总额的 9.9%。报告期内嘉宝投资公司实际出资 200 万元。

注 7: 2018 年 2 月 23 日, 嘉宝投资公司与光控安石、上海光颖、首誉光控、宜兴光控等单位签订《上海光丹投资中心(有限合伙)之有限合伙协议》, 该交易构成关联方交易。上海光丹投资中心(有限合伙)全体合伙人认缴出资总额为 13.087 亿元, 其中公司作为优先级有限合伙人认缴出资金额为 3.406 亿元, 占认缴出资总额的 26.03%; 公司作为权益级有限合伙人认缴出资金额为 1.494 亿元, 占认缴出资总额的 11.41%。报告期内嘉宝投资公司实际出资 4.9 亿元。

注 8: 2018 年 4 月 25 日, 公司与光控安石、宜兴光控、上海光颖投资中心(有限合伙)(以下简称“上海光颖”)、首誉光控等单位签订《宜兴光迪投资中心(有限合伙)之有限合伙协议》,

该交易构成关联交易。宜兴光迪投资中心（有限合伙）全体合伙人认缴出资总额为 8.841 亿元，其中公司作为优先级有限合伙人和权益级有限合伙人，各认缴出资金额 1.32 亿元，共计占认缴出资总额的 29.86%；光控安石作为普通合伙人认缴出资金额为 10 万元，占认缴出资总额的 0.01%；宜兴光控作为优先级有限合伙人和权益级有限合伙人，认缴出资金额分别为 1.8 亿元和 2.8 亿元，共计占认缴出资总额的 52.04%；上海光颖作为优先级有限合伙人认缴出资金额为 0.3 亿元，占认缴出资总额的 3.39%；首誉光控作为优先级有限合伙人和权益级有限合伙人，认缴出资金额分别为 1 亿元和 0.3 亿元，共计占认缴出资总额的 14.7%。报告期内公司实际出资 1.54 亿元。

注 9：2018 年 5 月 9 日，公司与光控安石、首誉光控、宜兴光控等单位签订《珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）之有限合伙协议》，该交易构成关联交易。珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）全体合伙人认缴出资总额为 1.391 亿元，其中公司作为有限合伙人认缴出资金额为 0.41 亿元，占认缴出资总额的 29.48%；光控安石作为普通合伙人认缴出资金额为 10 万元，占认缴出资总额的 0.072%；首誉光控作为有限合伙人认缴出资金额为 0.41 亿元，占认缴出资总额的 29.48%；宜兴光控作为有限合伙人认缴出资金额为 0.57 亿元，占认缴出资总额的 40.978%。报告期内公司实际出资 0.41 亿元。

注 10：2018 年 6 月 13 日，公司与光控安石、宜兴光控、首誉光控等单位签订《珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）之有限合伙协议》，该交易构成关联交易。珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）全体合伙人认缴出资总额为 2 亿元，其中公司作为有限合伙人认缴出资金额为 0.574 亿元，占认缴出资总额的 28.7%；光控安石作为普通合伙人认缴出资金额为 10 万元，占认缴出资总额的 0.05%；宜兴光控作为有限合伙人认缴出资金额为 0.645 亿元，占认缴出资总额的 32.25%；首誉光控作为有限合伙人认缴出资金额为 0.78 亿元，占认缴出资总额的 39%。

注 11：2018 年 6 月 20 日，公司与光控安石、上海光昭投资中心（有限合伙）、首誉光控、上海光兰投资中心（有限合伙）等单位签订《珠海安石宜晟投资中心（有限合伙）之有限合伙协议》。珠海安石宜晟投资中心（有限合伙）全体合伙人认缴出资总额为 7.02 亿元，其中公司作为有限合伙人认缴出资金额为 1 亿元，占认缴出资总额的 14.25%。报告期内公司实际出资 1 亿元。

3、基金管理人收入

报告期内，公司不动产资管业务营业收入 29,715 万元，其中管理及咨询服务费收入 26,892 万元、其他收入 2,823 万元。报告期内无超额收益。

4、前五大长期在管基金情况

单位：万元 币种：人民币

基金名称	管理及咨询服务收入	管理及咨询服务收入 约定主要条款	主要投资项目
上海晟科投资中心 (有限合伙) (“上海晟科”)	6,068.07	A类资产管理费以管理人协助取得的融资金额为基础收费；B类资产管理费以上海晟科全部存续的权益级份额为计费基础收费。	新光大中心项目
上海光渝/光控安石-大融城私募投资基金	2,212.26	上海光渝基金管理费按照权益级有限合伙人的认缴出资计算基金管理费；光控安石-大融城私募投资基金管理费按照私募基金存续份额为基础收取。	重庆观音桥大融城项目
上海光翎	863.14	按照各有限合伙人实缴出资额为基础计算基金管理费	上海静安大融城项目
上海光野	685.60	按照各有限合伙人实缴出资额为基础计算基金管理费	上海黄金广场项目
上海光魅	977.57	按照各有限合伙人实缴出资额为基础计算基金管理费	北京上东公园里项目
合计	10,806.64		

注：“前五大”系按基金在管规模计算。

(二) 在管资产

(1) 在管资产规模

报告期末，光大安石管理的资产规模为人民币 496.97 亿元。

(2) 在管项目资产情况

①分类

单位：万元 币种：人民币

业态分布	管理规模	比例
商业	1,722,394.88	34.66%
综合体	1,232,690.00	24.80%
写字楼	848,458.26	17.07%
住宅	361,138.45	7.27%
工业地产	299,752.27	6.03%
其他	505,240.43	10.17%
合计	4,969,674.29	100.00%

②合并报表外长期在管项目于报告期内产生的收入分布如下：

单位：万元 币种：人民币

所在区域	金额（未经审计）	比例
华东	111,401.42	86.00%
西南	15,662.24	12.09%
其他	2,479.31	1.91%
合计	129,542.97	100.00%

注：部分长期在管项目尚处在建设期，因此 2018 年 1-6 月未产生营业收入。

③前五大长期在管项目

单位：万元 币种：人民币

基金名称	项目业态	地理位置	在管规模	基金持股比例	公司认缴占比	初始投资年度	基金出资形式（债权/权益/混合）
上海晟科	综合体	北京	957,190	100%	-	2014	混合
上海光渝/光控安石-大融城私募投资基金	商业	重庆	285,410	100%	50.00%	2016	混合
上海光翎	商业	上海	269,010	99%	14.06%	2016	混合
上海光野	写字楼	上海	187,060	100%	-	2017	混合
上海光魅	写字楼	北京	140,011	100%	-	2017	混合
合计	-	-	1,838,681	-	-	-	-

注 1：公司认缴上海光渝 50.00% 财产份额，上海光渝认缴光控安石-大融城私募投资基金 36.00% 财产份额；

注 2：“前五大”系按在管规模计算。

（3）报告期资产证券化产品情况

2018 年上半年，光大安石继续以财务顾问、协调人等角色参与多单不动产资产证券化业务，其中光大嘉宝 2018 年第一期 CMBN、阳光城长租公寓储架式权益类 REITs、北京首单长租公寓 CMBS 以及国内首单专业化机构托管长租公寓类 REITs 华泰佳越-中南寓见资产支持专项计划已取得监管机构批复函。截至本报告报出日，光大安石作为财务顾问参与的“华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划”已发行成功。

报告期末，光大安石 2016 年发行的“首誉光控-光控安石大融城资产支持专项计划”处于存续期，运行状况良好。

（三）基金分配

报告期内，光大安石管理项目到期或部分退出向投资人分配收益的总金额为人民币 4.39 亿元。

（二）非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况 说明
应收款项	13,965.27	0.69	10,397.72	0.77	34.31	注 1
预付款项	9,946.51	0.49	31,144.71	2.32	-68.06	注 2
应收利息	3,360.81	0.17	917.81	0.07	266.18	注 3
存货	995,408.72	49.08	578,030.13	42.98	72.21	注 4
其他流动资产	44,102.77	2.17	26,474.74	1.97	66.58	注 5
可供出售金融 资产	25,079.49	1.24	66,469.31	4.94	-62.27	注 6
长期股权投资	171,211.21	8.44	46,643.80	3.47	267.06	注 7
在建工程	156,262.30	7.71	-	-	-	注 8
无形资产	2,344.07	0.12	411.46	0.03	469.70	注 9
其他长期资产	-	-	47,000.00	3.49	-100.00	注 10
应付职工薪酬	7,148.02	0.35	13,860.22	1.03	-48.43	注 11
应交税费	10,959.44	0.54	16,965.12	1.26	-35.40	注 12
应付利息	4,828.69	0.24	72.57	0.01	6,553.84	注 13
其他应付款	203,073.39	10.01	89,154.34	6.63	127.78	注 14
一年内到期的 非流动负债	60,000.00	2.96	4,000.00	0.30	1,400.00	注 15
长期借款	301,699.00	14.88	50,000.00	3.72	503.40	注 16
应付债券	191,307.47	9.43	88,907.91	6.61	115.17	注 17
长期应付款	27,000.00	1.33	-	-	-	注 18
递延所得税负 债	56,160.89	2.77	3,912.41	0.29	1,335.46	注 19
其他非流动负 债	13,325.00	0.66	-	-	-	注 20

注 1：报告期末公司应收款项为 13,965.27 万元，与上年期末数相比增加 34.31%，主要原因是不动产资管业务根据服务协议约定按权责发生制确认的应收咨询顾问服务费和资产管理服务费；

注 2：报告期末公司预付款项为 9,946.51 万元，与上年期末数相比减少 68.06%，主要原因是本期完成对上海明悦酒店管理有限公司股权受让，上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围，对应减少年初预付的股权受让款；

注 3：报告期末公司应收利息为 3,360.81 万元，与上年期末数相比增加 266.18%，主要原因是确认的定期存单利息收入；

注 4: 报告期末公司存货为 995,408.72 万元,与上年期末数相比增加 72.21%,主要原因是光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业开发的光大安石中心项目纳入公司合并报表范围;

注 5: 报告期末公司其他流动资产为 44,102.77 万元,与上年期末数相比增加 66.58%,主要原因是房地产开发业务预缴的税费;

注 6: 报告期末公司可供出售金融资产为 25,079.49 万元,与上年期末数相比减少 62.27%,主要原因是本期转让上海光魅投资中心(有限合伙)3 亿元优先级财产份额;

注 7: 报告期末公司长期股权投资为 171,211.21 万元,与上年期末数相比增加 267.06%,主要原因是本期出资认缴上海光丹投资中心(有限合伙)4.9 亿元财产份额和上海光翎投资中心(有限合伙)4.5 亿元财产份额;

注 8: 报告期末公司在建工程为 156,232.30 万元,主要原因是本期完成对上海明悦酒店管理有限公司股权交割,上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围,上海明悦酒店管理有限公司拟对持有的物业进行升级改造后出租;

注 9: 报告期末公司无形资产为 2,344.07 万元,与上年期末数相比增加 469.70%,主要原因是上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围增加的商标使用权;

注 10: 报告期末公司其他长期资产为 0.00 万元,与上年期末数相比减少 100.00%,主要原因是本期上海锦博置业有限公司纳入公司合并报表范围,上年期末通过银行委贷给上海锦博置业有限公司的项目开发款本期合并抵消;

注 11: 报告期末公司应付职工薪酬为 7,148.02 万元,与上年期末数相比减少 48.43%,主要原因是本期支付年初已计提的职工薪酬;

注 12: 报告期末公司应交税费为 10,959.44 万元,与上年期末数相比减少 35.40%,主要原因是本期缴纳年初已计提的应交税费;

注 13: 报告期末公司应付利息为 4,828.69 万元,与上年期末数相比增加 6,553.84%,主要原因是本期计提的非公开定向债务融资工具应付利息及光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业纳入公司合并报表而增加的应付利息;

注 14: 报告期公司其他应付款为 203,073.39 万元,与上年期末数相比增加 127.78%,主要原因是本期房地产开发业务云翔佳苑动迁配套项目收到的往来款;

注 15: 报告期末公司一年内到期的非流动负债为 60,000.00 万元,与上年期末数相比增加 1,400.00%,主要原因是光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业纳入公司合并报表范围而增加的一年内到期的长期借款;

注 16: 报告期末公司长期借款为 301,699.00 万元,与上年期末数相比增加 503.40%,主要原因是本期光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业纳入公司合并报表范围而增加的长期借款;

注 17: 报告期末公司应付债券为 191,307.47 万元,与上年期末数相比增加 115.17%,主要原因是本期公司发行 10 亿元非公开定向债务融资工具;

注 18: 报告期末公司长期应付款为 27,000.00 万元,主要原因是本期光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业纳入公司合并报表范围而增加的长期应付款;

注 19: 报告期末公司递延所得税负债为 56,160.89 万元,与上年期末数相比增加 1,335.46%,主要是本期非同一控制下合并光控安石-上海一号私募基金和上海明悦酒店管理有限公司,光控安石-上海一号私募基金和上海明悦酒店管理有限公司因资产估值增加而确认的递延所得税负债;

注 20: 报告期末公司其他非流动负债为 13,325.00 万元,主要原因是并表企业上海光稳投资中心(有限合伙)本期收到的优先级财产份额,公司在合并报表时调整为其他非流动负债。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

(1) 经公司 2017 年第三次临时股东大会决议通过,光控安石以 11.30 亿元银行定期存单作为质押,为 EBA INVESTMENTS (YIYUE) LIMITED 向银行申请的 10.19 亿元人民币等值美元借款提供质押担保。

(2) 报告期控股子公司上海安潜投资管理有限公司受让上海明悦酒店管理有限公司 100%股权,上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围。上海明悦酒店管理有限公司以其持有的明悦酒店物业为上海安潜投资管理有限公司向银行申请的 7.67 亿元借款提供抵押担保。

(3) 报告期内公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行资产支持票据,发行规模不超过 6.51 亿元(含 6.51 亿元),该事项涉及公司及子公司 11 处物业抵押和该等物业资产运营净收入对应的应收账款质押。

(4) 报告期公司受让光控安石-上海一号私募投资基金 3 亿元财产份额,光控安石-上海一号私募投资基金及下属公司纳入公司合并报表范围。光控安石-上海一号私募投资基金及下属企业在纳入公司合并报表范围前以存货抵押和股权质押向银行借款 30 亿元。

(四) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

关于认购有关合伙企业财产份额之事，详见“不动产资管业务”的相关内容。报告期公司对外股权投资情况如下：

被投资单位名称	主要业务	注册资本	公司占权益比例
上海锦博置业有限公司	房地产开发	35,000.00 万元	51.00%
CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED	贸易	美元 1.00 万元	100.00%
EBA Investments Real Estate Partners	投资管理	美元 5.00 万元	51.00%
上海熙麦商务咨询管理有限公司	商务咨询	1,000.00 万元	20.40%

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

2018 年 5 月 23 日，公司与西上海（集团）有限公司、上海西上海集团置业有限公司（以下简称“西上海置业公司”）、上海锦博置业有限公司（以下简称“锦博公司”）签订《合作框架协议》，同意公司出资人民币 17,850 万元，通过增资入股、控股经营的方式对锦博公司持有的梦之星项目进行合作开发。同日，公司与西上海置业公司、锦博公司签订了《增资协议》，该次增资的工商登记变更手续已于 2018 年 5 月 24 日办妥。本次增资后，公司持有锦博公司 51% 股权，西上海置业公司持有锦博公司 49% 股权。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

除房地产开发和不动产资管业务外，公司无其他重大的非股权投资情况。报告期公司房地产开发和不动产资管业务详见本报告第四节“经营情况的讨论与分析”之“房地产行业经营性信息分析”及“不动产资管业务经营性信息分析”的相关内容。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

会计科目	账面投资成本	期末账面余额	报告期投资收益	计入当期损益的公允价值变动	计入其他综合收益的公允价值变动
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-交易性金融资产	6,232.82	5,765.24	292.71	-896.17	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,786.14	3,964.87	72.87	-	-
可供出售金融资产-按公允价值计量	1,192.02	8,765.09	20.39	-	-2,509.82

(五) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1) 主要子公司情况

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品/服务	注册 资本	持股比 例%	总资产	净资产	净利润
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	房地产开发经营	住宅	9,000	100	100,297.75	24,885.28	1,230.25
上海嘉宝新菊房地产有限公司	房地产开发经营	住宅	56,000	100	95,626.06	70,849.75	2,799.94
上海盛创科技园发展有限公司	科技园建设, 实业投资等	商办	8,000	51	18,621.15	17,339.97	-64.67
上海嘉宝联友房地产有限公司	房地产开发经营	商住办	54,000	65	320,730.61	91,325.92	34,054.10
上海嘉宏房地产有限责任公司	房地产开发经营	住宅、物业租赁	3,000	90	26,025.53	20,671.04	723.40
昆山嘉宝网尚置业有限公司	房地产开发经营	住宅	45,000	100	140,367.96	75,502.89	-2,410.78
上海嘉宝锦熙置业有限公司	房地产开发经营	住宅	10,000	60	179,387.14	7,757.96	-628.69
上海锦博置业有限公司	房地产开发经营	住宅	35,000	51	87,060.61	34,670.06	-329.94
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	投资管理、资产管理	投资管理、资产管理	5,000	100	187,593.16	7,765.44	1,908.46
上海奇伊投资管理咨询有限公司	投资管理、投资及企业管理咨询	咨询服务	500	100	2,694.03	2,186.55	-1.92
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	房地产投资咨询	咨询服务	10,415.87	51	162,331.70	69,516.03	14,309.40
光大安石(北京)资产管理有限公司	投资咨询, 资产管理咨询	咨询服务	123.11	51	10,445.84	733.33	-391.61
光控安石-上海一号私募投资基金			100,000.00	30	432,834.51	112,705.14	-2,628.19

注: 光控安石-上海一号私募投资基金净利润为纳入公司合并报表范围(4-6月)的净利润。

(2) 对归属母公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品/服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海嘉宝联友房地产有限公司	房地产开发	住宅	54,000	320,730.61	91,325.92	151,137.46	34,054.10
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	房地产投资咨询	咨询服务	10,415.87	162,331.70	69,516.03	25,504.46	14,309.40

(3) 与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	持有目的	未来计划
上海嘉宝劳动服务有限公司	劳动服务、劳力输出	50	解决历史遗留的员工安置问题	控制风险、继续持有
上海嘉定颐和苗木有限公司	苗木种植、苗木培育	500	配套房地产开发业务	继续持有

(六) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

二、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 可能面对的风险

适用 不适用

1、市场风险

房地产行业受宏观经济、区域经济、政策导向及市场发展等因素影响较大。经济波动、政策变更、区域资源及人口变动等，均可能会对地产开发业务中的项目资源获取和产品销售、不动产资管业务中管理的底层资产现金回流和持有价值造成影响。

2、利率风险

利率变动将会直接影响公司资产管理业务的杠杆承受能力和资金成本压力，进而影响到公司盈利水平。

3、商誉减值风险

截止 2017 年底，公司商誉余额 12.64 亿元，主要系公司受让光大安石 51%股权的价格超过购并日公司享有的可辨认净资产公允价值。如果光大安石未来经营业务出现重大收缩等原因，有可能出现计提商誉减值的风险。

第五节 重要事项

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的 查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年年度股东大会	2018 年 5 月 22 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2018 年 5 月 23 日

股东大会情况说明

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数 (股)	不适用
每 10 股派息数(元) (含税)	不适用
每 10 股转增数 (股)	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺								
与首次公开发行相关的承诺								
与再融资相关的承诺	股份限售	上海嘉定建业投资开发有限公司（原名称为嘉定建业投资开发公司）；上海南翔资产经营有限公司；北京光控安宇投资中心（有限合伙）；上海安霞投资中心（有限合伙）；中邮创业基金管理股份有限公司；嘉实基金管理有限公司；卫保川	在公司 2015 年非公开发行股票完毕后，其认购的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让	2015年6月30日(2016年2月3日-2019年2月4日)	是	是	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	盈利预测及补偿	中国光大控股有限公司；EBAInvestments(Advisory)Limited（中文名为光大安石投资（咨询）有限公司）	详见注 1	2016 年 11 月 2 日（2016 年 1 月 1 日-2018 年 12 月 31 日）	是	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	中国光大控股有限公司	详见注 2	2016 年 11 月 2 日	否	是	不适用	不适用
	其他	中国光大控股有限公司	详见注 3	2016 年 11 月 2 日（2016 年 12 月 31 日-2021 年 12 月 30 日）	是	是	不适用	不适用

注 1：光大安石投资承诺光大安石、安石资管（以下合称“目标公司”）合计在 2016 会计年度、2017 会计年度、2018 会计年度（前述三个会计年度合称“业绩承诺期”）累计实现的归属于目标公司所有者的净利润合计不低于 69,097.84 万元（“承诺净利润”），其中预计 2016 会计年度实现的净利润不低于 21,091.00 万元，预计 2017 会计年度实现的净利润不低于 22,611.61 万元，预计 2018 会计年度实现的净利润不低于 25,395.23 万元。若在业绩承诺期届满后，目标公司在业绩承诺期内经审计累计实现的归属于目标公司所有者的净利润不足上述承诺净利润，则就对应的不足承诺净利润部分（即不足承诺净利润部分 51%），光大安石投资有义务将等额现金以符合适用法律的方式补偿予本公司。光大安石投资承诺在业绩承诺期内的每一会计年度结束后，若经资产评估机构评估，本公司存在因目标公司未能完成当年度的年度预估净利润或因其他相关原因而导致本公司发生商誉减值，则光大安石投资应将金额相当于当期商誉减值额的现金以符合适用法律的方式补偿予本公司，补偿金额合计不超过交易对价的 55%。光大控股就上述业绩补偿事宜作出如下主要承诺：就光大安石投资上述补偿义务、及本公司为实现上述债权而支出的全部合理费用（包括诉讼费、律师费等，如有），若光大安石投资未能在确定其应补偿金额后的 10 个工作日内履行上述补偿义务，光大控股有义务代其向本公司补偿（包括本公司为实现上述债权而支出的全部合理费用），本公司亦有权向光大控股追索。以上情况详见公司临 2016-046 号公告。

注 2：为避免光大控股及其下属公司发生与光大安石或安石资管之业务实质构成同业竞争而给本公司、光大安石、安石资管造成不利影响，光大控股特作出如下声明及承诺：（1）光大安石、安石资管及其下属公司系为光大控股下属排他的从事投资于中国境内房地产项目的多币种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务（以下简称“目标公司业务”）的主体。（2）光大控股及光大控股附属公司目前没有实质从事与目标公司业务构成竞争关系的业务。

（3）光大控股自身不会、并且光大控股将确保光大控股下属公司将来亦不会从事任何与目标公司业务构成实质竞争关系的业务。（4）如因光大控股未履行所作出的承诺给目标公司造成损失的，光大控股将赔偿目标公司的实际损失。若届时前述实际损失难以确定，则本公司有权要求光大控股按光大控股和/或光大控股下属公司违反所上述避免同业竞争承诺而从事目标公司业务所取得的全部收入之金额赔偿予目标公司。详见公司临 2016-046 号公告。

注 3：光大控股向本公司作出如下保证及承诺：（1）光大控股有义务确保目标公司关键人士自公司受让目标公司股权的资产交割日起 5 年（“服务期”）内，在目标公司或其下属公司担任全职工作；且光大控股有义务确保目标公司关键人士在服务期内，不会自营或为他人经营与目标公司有竞争关系的业务（指与目标公司及其下属公司实质从事投资于中国境内房地产项目的多币

种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务；但若上述关键人士已经向本公司披露的兼职或者因为管理基金投资项目而在被投资企业或项目中的兼职不在禁止之列）。虽有上述承诺，若确需调整关键人士、或其职位、或其服务期限的，则需经目标公司董事会决议批准后方可执行。（2）光大控股有义务确保目标公司关键人士在其任职期间及其从目标公司或其下属公司离职后均承担保密义务，包括但不限于：不泄露、不使用、不使他人获得或使用目标公司的商业秘密；不传播、不扩散不利于目标公司的消息或报道。详见公司临 2016-046 号公告。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2018 年 5 月 22 日，公司 2017 年年度股东大会续聘众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2018 年度财务会计报告审计机构和内部控制审计机构；根据公司 2018 年度审计的工作量和支付会计师事务所报酬的决策程序，原则上在不超过人民币 140 万元内支付该事务所 2018 年度审计费，在不超过人民币 15 万元内支付食宿、交通费，具体授权公司总裁决定。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

《关于建立董事、监事和高级管理人员长期激励与约束机制的暂行规定》经 2002 年度股东大会通过，2007 年度股东大会修订。报告期公司暂不计提风险收入。

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

根据公司 2017 年度日常关联交易的批准情况（详见公司临 2017-009 号、2017-032 号等公告）和实际发生情况，结合公司未来的经营安排，公司对 2018 年度日常关联交易预计金额进行调整，并经公司 2017 年度股东大会批准（详见公司临 2018-016 号、临 2018-022 号等公告）。

(1) 关于不动产资管业务

单位：万元

关联人名称	投资主体(公司下属企业)	2018 年度预计发生额			报告期内实际发生额		
		与关联人共同投资/认购关联人资管计划/资产处置	受托提供管理及咨询服务(管理费收入)	委托提供管理及咨询服务(管理费支出)	与关联人共同投资/认购关联人资管计划/资产处置	受托提供管理及咨询服务(管理费收入)	委托提供管理及咨询服务(管理费支出)
宜兴光控	光控安石	3,000	12,000	-	2,496	6,153	-
	奇伊管理公司	-	312	-	-	168	-
	公司及嘉宝投资公司	334,800	-	-	201,800	-	-
光大控股创业投资(深圳)有限公司	光控安石	90	2	-	90	1	-
1.上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司; 2.Everbright Ashmore Investment White (HongKong) Limited	上海嘉宝神马房地产有限公司	14,100	-	-	14,100	-	-
Everbright Ashmore Investment Management	安石资管	-	21	-	-	19	-
包括但不限于以上企业	公司及其下属企业	150,000	3,000	3,000	24,317	871	-
合计	-	501,990	15,334	3,000	242,803	7,212	-

注 1：光大控股创业投资(深圳)有限公司与宜兴光控共同投资光控安石设立管理的基金。光控安石与关联人共同投资金额为避免重复计算，在光大控股创业投资(深圳)有限公司所在行列示。

注 2：受托提供管理咨询服务收入从与关联人共同投资的基金收取。

注 3：公司可在同一类别预计合计数的范围内平衡使用额度。

(2) 关于与光大银行的存款业务

关联人	关联交易类别	2018 年度预计金额 (万元)	报告期末实际金额 (万元)
中国光大银行股份有限公司	存款余额	210,700	8,669.16

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

2016 年底公司受让光大安石投资持有的光大安石和安石资管各 51%股权，光大安石投资承诺光大安石和安石资管 2016 会计年度、2017 会计年度、2018 会计年度累计实现的归属于目标公司所有者的净利润合计不低于 69,097.84 万元，其中预计 2018 会计年度实现的净利润不低于 25,395.23 万元。2018 年 1-6 月光大安石和安石资管合计实现净利润 14,048.80 万元。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

2013 年，公司与关联方上海嘉宝公益基金会签订协议，上海嘉宝公益基金会在不超过 4,000 万元内向公司提供资金。报告期公司已向上海嘉宝公益基金会全部偿还该项借款。

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海格林风范房地产发展有限公司	联营公司	-	-	-	10,411.86	-0.20	10,411.66
China Everbright Finance Limited	其他关联人	-	-	-	-	1,117.34	1,117.34
合计		-	-	-	10,411.86	1,117.14	11,529.00
关联债权债务形成原因	<p>2007 年 12 月，公司与金地（集团）股份有限公司以及上海格林风范房地产发展有限公司达成协议，在开发“格林世界”项目过程中，在出现阶段性资金盈余后，上海格林风范房地产发展有限公司按照其股东持股比例向公司和金地（集团）股份有限公司提供资金。</p> <p>2018 年 1 月，China Everbright Finance Limited 与公司控股子公司 EBA (Hong Kong) Asset Management Limited 签署协议，China Everbright Finance Limited 为 EBA (Hong Kong) Asset Management Limited 提供不超过 200 万美元借款。</p>						
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	无重大影响						

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
光控安石(北京)投资管理有限公司	控股子公司	EBA INVESTMENTS (YIYUE) LIMITED	101,900	2017-10-25	2017-10-25	2020-10-25	连带责任担保	否	否		是	是	其他关联人
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									-				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									51,969.00				
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计									129,922.35				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									129,922.35				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）									181,891.35				
担保总额占公司净资产的比例（%）									32.76				
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									-				

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	181,891.35
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	-
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	181,891.35
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	-
担保情况说明	<p>注1：2018年2月，上海安潜投资管理有限公司（以下简称“安潜投资公司”）以其持有的上海明悦酒店管理有限公司（以下简称“明悦公司”）100%股权为质押，向上海银行浦东分行申请7.67亿元借款。明悦公司以其持有的上海市浦东新区崑山路500号物业为其唯一股东安潜投资公司上述借款提供抵押担保。2018年3月，因上海光稳投资中心（有限合伙）（以下简称“上海光稳”）将其认缴出资额从人民币16.301亿元变更为13.301亿元（详见公司2017年年度报告），上海光稳及其下属企业安潜投资公司、明悦公司成为公司的并表企业。</p> <p>注2：2016年12月—2017年1月，瑞诗房地产开发（上海）有限公司（以下简称“瑞诗房地产”）以其持有的上海市杨浦区荆州路1幢43号等物业为抵押，向渤海银行股份有限公司广州分行申请30亿元委托贷款。上海安功投资有限公司（以下简称“安功投资公司”）以其持有的瑞诗房地产100%股权为上述贷款提供质押担保。2018年3月，因公司受让光控安石-上海一号私募投资基金3亿份财产份额，该基金及下属企业安功投资公司、瑞诗房地产纳入公司合并报表范围。报告期末瑞诗房地产委托贷款余额为24亿元。</p> <p>注3：公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性贷款担保，报告期末按揭担保余额2,884.46万元。</p>

十二、 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

十三、 可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、 环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十五、 其他重大事项的说明

(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

1、关于注册和发行非公开定向债务融资工具之事

该事项已经公司第九届董事会第三次（临时）会议审议通过，并经公司 2017 年第二次临时股东大会批准。2017 年 12 月 13 日，公司收到中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》，该协会同意公司非公开定向债务融资工具注册金额为人民币 20 亿元（详见公司临 2017-068 号公告）。2018 年 1 月 29 日，公司发行了 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具 10 亿元，资金已于 2018 年 1 月 30 日到账（详见公司临 2018-007 号公告）。2018 年 7 月 2 日，公司发行了 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具 2 亿元，资金已于 2018 年 7 月 3 日到账（详见公司临 2018-025 号公告）。

2、关于注册和发行资产支持票据之事

公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行资产支持票据，发行规模不超过人民币 6.51 亿元（含 6.51 亿元），根据公司内部授权，本次发行资产支持票据事项已经公司总裁、董事长批准，无需提请公司董事会和股东大会审批（详见公司临 2017-069 号公告）。2018 年 5 月 21 日，公司收到中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》，该协会接受公司资产支持票据注册，注册金额为人民币 6.51 亿元（详见公司临 2018-021 号公告）。报告期内，相关发行准备工作正在推进中。

3、关于股东上海光控增持公司股份计划实施结果

公司于 2017 年 4 月 7 日发布关于上海光控股权投资管理有限公司（以下简称“上海光控”）增持公司股份计划的公告（详见公司临 2017-016 号公告）。在 2017 年 4 月 7 日至 2018 年 4 月 6 日增持期间，上海光控通过上海证券交易所集中竞价系统，累计增持公司股份 43,436,979 股，累计增持总金额 83,185.40 万元，占公司总股本（截止 2018 年 4 月 6 日）的比例为 4.89%，本次增持计划已实施完毕（详见公司临 2018-010 号公告）。

4、关于嘉定区戩浜镇杨家村 14-1 宗地物业征收事宜

报告期内，上海市嘉定区土地储备中心完成对本公司位于上海市嘉定区戩浜镇杨家村 14-1 宗地块物业协议征收补偿工作，征收补偿金额为 4,383.06 万元。报告期公司结转该项补偿收益。

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	218,792,869	24.66	-	-	65,637,861	-	65,637,861	284,430,730	24.66
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	14,551,070	1.64	-	-	4,365,321	-	4,365,321	18,916,391	1.64
3、其他内资持股	204,241,799	23.02	-	-	61,272,540	-	61,272,540	265,514,339	23.02
其中：境内非国有法人持股	190,989,256	21.52	-	-	57,296,777	-	57,296,777	248,286,033	21.52
境内自然人持股	13,252,543	1.50	-	-	3,975,763	-	3,975,763	17,228,306	1.50
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件流通股份	668,594,943	75.34	-	-	200,578,483	-	200,578,483	869,173,426	75.34
1、人民币普通股	668,594,943	75.34	-	-	200,578,483	-	200,578,483	869,173,426	75.34
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	887,387,812	100.00	-	-	266,216,344	-	266,216,344	1,153,604,156	100.00

2、 股份变动情况说明

√适用 □不适用

2018年5月22日，公司召开2017年年度股东大会，审议通过了《公司2017年度资本公积转增股本预案》（每10股转增3股），详见公司临2018-022号公告。2018年6月8日，公司发布2017年年度权益分派实施公告，以实施前的公司总股本887,387,812股为基数，以资本公积向全体股东每股转增0.3股，共计转增266,216,344股，详见公司临2018-023号公告。2018年6月20日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《发行人证券登记查询证明》，本次权益分配后公司总股本变更为1,153,604,156股。2018年7月16日，公司完成了注册资本的工商变更登记手续，并已取得上海市工商行政管理局换发的《营业执照》。

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位:股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京光控安宇投资中心(有限合伙)	80,840,517	-	24,252,155	105,092,672	非公开发行	2019年2月4日
上海安霞投资中心(有限合伙)	45,893,075	-	13,767,923	59,660,998	非公开发行	2019年2月4日
中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金	23,691,070	-	7,107,321	30,798,391	非公开发行	2019年2月4日
中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金	18,038,800	-	5,411,640	23,450,440	非公开发行	2019年2月4日
上海嘉定建业投资开发有限公司	14,551,070	-	4,365,321	18,916,391	非公开发行	2019年2月4日
卫保川	13,252,543	-	3,975,763	17,228,306	非公开发行	2019年2月4日

招商银行股份有限公司-中邮核心主题混合型证券投资基金	6,244,338	-	1,873,301	8,117,639	非公开发行	2019年2月4日
全国社保基金五零四组合	4,417,515	-	1,325,255	5,742,770	非公开发行	2019年2月4日
全国社保基金一零六组合	4,417,514	-	1,325,254	5,742,768	非公开发行	2019年2月4日
全国社保基金六零二组合	4,417,514	-	1,325,254	5,742,768	非公开发行	2019年2月4日
上海南翔资产经营有限公司	3,028,913	-	908,674	3,937,587	非公开发行	2019年2月4日
合计	218,792,869	-	65,637,861	284,430,730	/	/

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	29,099
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京光控安宇投资中心(有限合伙)	37,536,332	162,657,439	14.10	105,092,672	无	-	境内非国有法人
上海嘉定建业投资开发有限公司	28,700,329	124,368,092	10.78	18,916,391	无	-	国有法人
上海光控股股权投资管理有限公司	26,341,914	114,148,293	9.89	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉定伟业投资开发有限公司	16,782,317	72,723,374	6.30	-	无	-	境内非国有法人
上海安霞投资中心(有限合伙)	13,767,923	59,660,998	5.17	59,660,998	无	-	境内非国有法人

上海嘉加（集团）有限公司	7,113,635	30,825,750	2.67	-	无	-	境内非国有法人
中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金	7,107,321	30,798,391	2.67	30,798,391	无	-	其他
上海南翔资产经营有限公司	5,974,189	25,888,152	2.24	3,937,587	无	-	境内非国有法人
中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金	5,411,640	23,450,440	2.03	23,450,440	无	-	其他
上海嘉定缘和贸易有限公司	5,304,405	21,555,753	1.87	-	无	-	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海光控股权投资管理有限公司	114,148,293	人民币普通股	114,148,293				
上海嘉定建业投资开发有限公司	105,451,701	人民币普通股	105,451,701				
上海嘉定伟业投资开发有限公司	72,723,374	人民币普通股	72,723,374				
北京光控安宇投资中心（有限合伙）	57,564,767	人民币普通股	57,564,767				
上海嘉加（集团）有限公司	30,825,750	人民币普通股	30,825,750				
上海南翔资产经营有限公司	21,950,565	人民币普通股	21,950,565				
上海嘉定缘和贸易有限公司	21,555,753	人民币普通股	21,555,753				
泰康人寿保险有限责任公司—投连—行业配置	19,413,113	人民币普通股	19,413,113				
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002沪	14,412,269	人民币普通股	14,412,269				
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	13,367,097	人民币普通股	13,367,097				
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、股东上海嘉定建业投资开发有限公司和上海嘉定伟业投资开发有限公司为一致行动人。2、股东上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	北京光控安宇投资中心(有限合伙)	105,092,672	2019年2月4日	105,092,672	承诺非公开发行认购的股份自发行结束之日起36个月内不转让。
2	上海安霞投资中心(有限合伙)	59,660,998	2019年2月4日	59,660,998	
3	中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金	30,798,391	2019年2月4日	30,798,391	
4	中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金	23,450,440	2019年2月4日	23,450,440	
5	上海嘉定建业投资开发有限公司	18,916,391	2019年2月4日	18,916,391	
6	卫保川	17,228,306	2019年2月4日	17,228,306	
7	招商银行股份有限公司—中邮核心主题混合型证券投资基金	8,117,639	2019年2月4日	8,117,639	
8	全国社保基金五零四组合	5,742,770	2019年2月4日	5,742,770	
9	全国社保基金一零六组合	5,742,768	2019年2月4日	5,742,768	
10	全国社保基金六零二组合	5,742,768	2019年2月4日	5,742,768	
上述股东关联关系或一致行动的说明		股东上海光控股股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心(有限合伙)和上海安霞投资中心(有限合伙)同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

√适用 □不适用

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
北京光控安宇投资中心(有限合伙)	2016-02-04	2019-02-04
上海安霞投资中心(有限合伙)	2016-02-04	2019-02-04
中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金	2016-02-04	2019-02-04
中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金	2016-02-04	2019-02-04

战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	北京光控安宇投资中心(有限合伙)、上海安霞投资中心(有限合伙)、中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金、中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金认购公司 2015 年非公开发行股票，分别成为公司前 10 名股东，具体情况详见公司临 2016-009 号公告、本报告中“前十名股东持股情况”等有关内容。
---------------------------	---

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份 增减变动量	增减变动原因
钱明	董事	99,498	129,348	29,850	资本公积转增股本(每10股转增3股)
曹萍	高管	59,115	76,850	17,735	资本公积转增股本(每10股转增3股)
沈培新	高管	16,290	21,177	4,887	资本公积转增股本(每10股转增3股)
孙红良	高管	34,518	44,874	10,356	资本公积转增股本(每10股转增3股)

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付 息方式	交易 场所
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司2014年公司债	14 嘉宝债	122333.SH	2014-10-23	2019-10-22	87,979.90	5.50	详见公司债其他情况的说明注1	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司债券于2015年10月23日完成首次付息,该事宜详见公司临2015-033号公告;
 公司债券于2016年10月24日完成第二次付息,该事宜详见公司临2016-042号公告;
 公司债券于2017年10月23日完成第三次付息,该事宜详见公司临2017-060号公告;
 公司债券于2017年10月23日完成回售8,020.10万元,该事宜详见公司临2017-061号公告。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

注1:本次债券票面利率为5.50%,采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的起息日为2014年10月23日,付息日为2015—2019年期间每年的10月23日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间不另计利息。

本次债券最终到期日为2019年10月22日。若投资者放弃回售选择权,则至2019年10月23日一次兑付本金;若投资者部分或全部行使回售选择权,则回售部分债券的本金在2017年10月23日兑付,未回售部分债券的本金至2019年10月23日兑付。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计息。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	东方花旗证券有限公司
	办公地址	上海市中山南路 318 号 2 号楼 24 层
	联系人	张勇、钟凌
	联系电话	021-23153888
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

本次债券扣除债券承销商相关佣金、费用后的募集资金净额为 9.48 亿元，已按计划全部用于补充公司流动资金，与募集说明书的相关承诺一致。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

2018年6月25日，联合信用评级有限公司对本公司上述2014年公司债券进行了跟踪信用评级。联合信用评级有限公司在对本公司2017年度经营状况等进行综合分析评估的基础上，出具了《光大嘉宝股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，将“14嘉宝债”信用等级由前次的“AA”上调为“AA+”，本公司主体信用级别由前次的“AA”上调为“AA+”，评级展望由前次的“正面”调整为“稳定”。该事项详见公司临2018-024号公告，评级报告详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

报告期内，本次债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施并未发生变更。

本次债券由上海市嘉定区国有资产经营(集团)有限公司(以下简称“嘉定国资”)提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。嘉定国资是国有资产授权经营的国有独资公司，实际控制人为上海市嘉定区国资委，资信状况优良。近三年及一期与客户发生业务往来时未曾发生严重违约行为，与国内主要银行也保持着长期的合作伙伴关系，最近三年担保人在偿还银行债务方面未发生违约。

截至2017年12月31日，嘉定国资净资产为247,036.83万元，资产负债率为75.45%，净资产收

益率为0.95%，流动比率为3.12倍，速动比率为1.10倍。以上财务数据已经审计。

考虑到嘉定国资作为嘉定区实施“国有股权综合管理和投融资”的主体，在嘉定区经济和社会发展中具有举足轻重的地位，资产规模较大，且资信状况和自身盈利能力良好，整体偿债能力较强，其所提供的担保对于公司本期债券的信用状况具有积极作用。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，未召开公司债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

公司聘请了东方花旗证券有限公司为债券受托管理人，并与其签订了《公司债券受托管理协议》。东方花旗证券有限公司根据《公司债券持有人会议规则》的有关规定，较好地履行了职责，为保护公司债券投资者的利益发挥了积极作用。

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因
流动比率	212.76	166.24	27.98	-
速动比率	69.79	69.22	0.82	-
资产负债率(%)	63.40	54.91	15.46	-
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	-
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	5.60	16.73	-66.53	注 1
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	-

注 1: 报告期公司 EBITDA 利息保障倍数与上年同期相比减少 66.53%，主要原因是本期非公开定向债务融资工具及光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业纳入公司合并报表而增加，报告期公司利息支出增加。

九、关于逾期债项的说明

适用 不适用

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

报告期内公司其他债务融资付息兑付情况良好，公司贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%。

十一、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

1、关于注册和发行非公开定向债务融资工具之事，详见本报告第五节“重要事项”第十六条“其他重大事项的说明”之“（三）其他”中的第一点。该事项有利于公司降低融资成本，拓宽融资渠道，优化债务结构，满足经营发展的资金需要。

2、关于注册和发行资产支持票据之事，详见本报告第五节“重要事项”第十六条“其他重大事项的说明”之“（三）其他”中的第二点。该事项有利于盘活公司存量物业资产，提高资产的流动性，增强现金流的稳定性，提升资产使用效率。

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位：光大嘉宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	3,916,569,885.95	3,204,104,562.15
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、2	97,301,061.21	99,267,679.94
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	139,652,738.93	103,977,249.64
预付款项	七、4	99,465,057.73	311,447,098.27
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七、5	33,608,083.34	9,178,111.11
应收股利			
其他应收款	七、6	131,852,644.57	131,041,075.28
买入返售金融资产			
存货	七、7	9,954,087,193.08	5,780,301,289.22
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、8	441,027,663.47	264,747,412.81
流动资产合计		14,813,564,328.28	9,904,064,478.42
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、9	250,794,940.52	664,693,109.02
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、10	1,712,112,054.88	466,437,997.63
投资性房地产	七、11	325,242,713.96	338,208,299.87
固定资产	七、12	204,899,283.47	203,489,741.04
在建工程	七、13	1,562,623,030.08	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、14	23,440,718.37	4,114,608.69

开发支出			
商誉	七、15	1,263,692,231.81	1,263,692,231.81
长期待摊费用	七、16	28,099,903.84	28,997,347.45
递延所得税资产	七、17	95,722,459.11	106,678,051.27
其他非流动资产	七、18		470,000,000.00
非流动资产合计		5,466,627,336.04	3,546,311,386.78
资产总计		20,280,191,664.32	13,450,375,865.20
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、20	533,218,568.95	704,588,564.97
预收款项	七、21	3,559,251,526.99	4,003,782,421.42
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、22	71,480,155.77	138,602,206.38
应交税费	七、23	109,594,366.82	169,651,159.15
应付利息	七、24	48,286,870.21	725,694.44
应付股利	七、25	10,044,605.22	8,947,626.27
其他应付款	七、26	2,030,733,907.86	891,543,411.84
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、27	600,000,000.00	40,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,962,610,001.82	5,957,841,084.47
非流动负债：			
长期借款	七、28	3,016,990,000.00	500,000,000.00
应付债券	七、29	1,913,074,685.45	889,079,071.64
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、30	270,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、17	561,608,945.28	39,124,108.84
其他非流动负债	七、32	133,250,000.00	
非流动负债合计		5,894,923,630.73	1,428,203,180.48
负债合计		12,857,533,632.55	7,386,044,264.95
所有者权益			

股本	七、33	1,153,604,156.00	887,387,812.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、34	1,768,438,773.51	2,034,655,117.51
减：库存股			
其他综合收益	七、35	57,187,557.01	76,062,787.94
专项储备			
盈余公积	七、36	294,968,921.74	294,968,921.74
一般风险准备			
未分配利润	七、37	2,278,793,465.88	2,146,156,177.43
归属于母公司所有者权益合计		5,552,992,874.14	5,439,230,816.62
少数股东权益		1,869,665,157.63	625,100,783.63
所有者权益合计		7,422,658,031.77	6,064,331,600.25
负债和所有者权益总计		20,280,191,664.32	13,450,375,865.20

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：余小玲

会计机构负责人：金红

母公司资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位:光大嘉宝股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		124,391,698.26	186,877,370.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		57,400,658.05	66,409,004.28
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	1,950,362.00	17,700.00
预付款项		22,289.47	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十七、2	3,689,444,797.74	3,235,675,960.89
存货		14,524,558.98	14,524,558.98
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			10,200,510.00
流动资产合计		3,887,734,364.50	3,513,705,104.77
非流动资产:			
可供出售金融资产		491,926,411.32	222,024,579.82
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	3,578,714,096.70	3,400,693,108.21
投资性房地产		72,992,060.74	79,058,971.49
固定资产		68,316,887.22	70,357,182.48
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		673,718.18	807,383.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			17,620.00
递延所得税资产		18,409,334.98	25,005,351.70
其他非流动资产		291,500,000.00	470,000,000.00
非流动资产合计		4,522,532,509.14	4,267,964,197.34
资产总计		8,410,266,873.64	7,781,669,302.11
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			

预收款项			2,926,457.24
应付职工薪酬		63,148,332.38	91,641,640.30
应交税费		16,783,904.89	28,717,831.02
应付利息		29,546,929.93	725,694.44
应付股利		10,044,605.22	8,947,626.27
其他应付款		728,626,644.45	1,465,880,894.56
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			40,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		848,150,416.87	1,638,840,143.83
非流动负债:			
长期借款		449,990,000.00	500,000,000.00
应付债券		2,564,074,685.45	889,079,071.64
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		19,499,782.87	27,011,509.79
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,033,564,468.32	1,416,090,581.43
负债合计		3,881,714,885.19	3,054,930,725.26
所有者权益:			
股本		1,153,604,156.00	887,387,812.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,806,000,542.64	2,072,216,886.64
减: 库存股			
其他综合收益		57,284,720.23	76,108,346.61
专项储备			
盈余公积		294,968,921.74	294,968,921.74
未分配利润		1,216,693,647.84	1,396,056,609.86
所有者权益合计		4,528,551,988.45	4,726,738,576.85
负债和所有者权益总计		8,410,266,873.64	7,781,669,302.11

法定代表人: 陈爽

主管会计工作负责人: 余小玲

会计机构负责人: 金红

合并利润表

2018 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,222,438,463.97	1,181,625,543.76
其中:营业收入	七、38	2,222,438,463.97	1,181,625,543.76
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,597,026,577.73	776,239,359.82
其中:营业成本	七、38	1,073,909,447.82	593,920,372.09
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、39	283,314,648.41	58,455,411.47
销售费用	七、40	64,090,099.82	17,573,582.40
管理费用	七、41	116,648,311.17	105,944,178.36
财务费用	七、42	61,998,025.72	12,769,490.63
资产减值损失	七、43	-2,933,955.21	-12,423,675.13
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、44	-8,961,726.23	6,474,904.95
投资收益(损失以“-”号填列)	七、45	38,947,391.04	7,305,587.78
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		2,574,057.25	-4,986,959.71
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
其他收益			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		655,397,551.05	419,166,676.67
加:营业外收入	七、46	1,373,360.22	736,951.59
减:营业外支出	七、47	313,429.54	68,662.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		656,457,481.73	419,834,966.26
减:所得税费用	七、48	193,934,667.72	109,045,096.71
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		462,522,814.01	310,789,869.55
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		462,522,814.01	310,789,869.55
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润		318,988,728.97	271,187,671.64
2.少数股东损益		143,534,085.04	39,602,197.91
六、其他综合收益的税后净额		-18,925,912.07	-47,344,016.95
归属母公司所有者的其他综合收益的税		-18,875,230.93	-47,344,016.95

后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-18,875,230.93	-47,344,016.95
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-18,823,626.38	-47,344,016.95
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		-51,604.55	
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-50,681.14	
七、综合收益总额		443,596,901.94	263,445,852.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		300,113,498.04	223,843,654.69
归属于少数股东的综合收益总额		143,483,403.90	39,602,197.91
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.28	0.24
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.28	0.24

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：余小玲

会计机构负责人：金红

母公司利润表

2018年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	56,971,620.66	13,230,458.74
减:营业成本	十七、4	7,592,353.25	3,645,321.50
税金及附加		2,375,818.57	2,483,494.47
销售费用			
管理费用		6,043,948.58	35,060,783.52
财务费用		25,798,267.39	-15,463,558.04
资产减值损失		-1,293,441.29	-12,893,180.77
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-9,011,766.23	6,549,524.95
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、5	1,979,568.31	203,002,725.11
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-543,069.51	389,006.97
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
其他收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		9,422,476.24	209,949,848.12
加:营业外收入		213,248.73	56,592.57
减:营业外支出		5,761.14	68,662.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		9,629,963.83	209,937,778.69
减:所得税费用		2,641,485.33	-4,244,817.47
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		6,988,478.50	214,182,596.16
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		6,988,478.50	214,182,596.16
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-18,823,626.38	-47,344,016.95
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-18,823,626.38	-47,344,016.95
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-18,823,626.38	-47,344,016.95
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		-11,835,147.88	166,838,579.21
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人:陈爽

主管会计工作负责人:余小玲

会计机构负责人:金红

合并现金流量表

2018 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,295,815,731.65	1,016,676,725.53
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		596,421.08	
收到其他与经营活动有关的现金	七、50	149,032,146.97	118,705,811.12
经营活动现金流入小计		2,445,444,299.70	1,135,382,536.65
购买商品、接受劳务支付的现金		615,174,002.82	607,846,315.44
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		151,609,359.66	80,433,755.85
支付的各项税费		477,015,072.63	540,173,337.51
支付其他与经营活动有关的现金	七、50	112,967,413.31	121,848,241.85
经营活动现金流出小计		1,356,765,848.42	1,350,301,650.65
经营活动产生的现金流量净额		1,088,678,451.28	-214,919,114.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		443,748,875.69	1,643,037,602.56
取得投资收益收到的现金		29,151,097.44	12,529,554.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		335,084.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			177,211,799.56
收到其他与投资活动有关的现金	七、50	368,087.63	
投资活动现金流入小计		473,603,144.76	1,832,778,956.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,024,745.48	2,751,608.30
投资支付的现金		1,362,783,897.00	2,589,423,299.55
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		288,950,848.06	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,655,759,490.54	2,592,174,907.85

投资活动产生的现金流量净额		-1,182,156,345.78	-759,395,951.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		122,250,000.00	510,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		122,250,000.00	510,000.00
取得借款收到的现金		1,777,748,307.50	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、50	133,250,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,033,248,307.50	510,000.00
偿还债务支付的现金		969,510,000.00	99,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		257,538,524.03	146,261,782.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			10,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,227,048,524.03	245,261,782.29
筹资活动产生的现金流量净额		806,199,783.47	-244,751,782.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-256,565.17	-481,178.92
五、现金及现金等价物净增加额		712,465,323.80	-1,219,548,026.59
加：期初现金及现金等价物余额		2,074,104,562.15	3,365,123,980.12
六、期末现金及现金等价物余额		2,786,569,885.95	2,145,575,953.53

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：余小玲

会计机构负责人：金红

母公司现金流量表

2018年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,040,332.28	10,831,038.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,223,162,512.17	230,720,483.62
经营活动现金流入小计		1,232,202,844.45	241,551,522.57
购买商品、接受劳务支付的现金		1,763,468.67	1,497,294.97
支付给职工以及为职工支付的现金		42,573,967.76	25,183,033.25
支付的各项税费		13,087,382.03	34,287,614.09
支付其他与经营活动有关的现金		2,318,317,335.30	1,237,135,177.55
经营活动现金流出小计		2,375,742,153.76	1,298,103,119.86
经营活动产生的现金流量净额		-1,143,539,309.31	-1,056,551,597.29
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		12,576,499.00	626,811,382.56
取得投资收益收到的现金		2,602,084.76	132,009,077.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		187,292.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			180,346,856.14
收到其他与投资活动有关的现金		178,500,000.00	
投资活动现金流入小计		193,865,875.76	939,167,316.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,635.00	264,718.30
投资支付的现金		297,443,467.00	1,356,997,489.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		178,500,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		475,957,102.00	1,357,262,207.85
投资活动产生的现金流量净额		-282,091,226.24	-418,094,891.81
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,651,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,651,000,000.00	
偿还债务支付的现金		90,010,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		197,845,136.81	124,135,729.79
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		287,855,136.81	124,135,729.79
筹资活动产生的现金流量净额		1,363,144,863.19	-124,135,729.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-62,485,672.36	-1,598,782,218.89
加:期初现金及现金等价物余额		186,877,370.62	1,992,721,880.58
六、期末现金及现金等价物余额		124,391,698.26	393,939,661.69

法定代表人:陈爽

主管会计工作负责人:余小玲

会计机构负责人:金红

合并所有者权益变动表

2018 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	887,387,812.00				2,034,655,117.51		76,062,787.94		294,968,921.74		2,146,156,177.43	625,100,783.63	6,064,331,600.25
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并 其他													
二、本年期初余额	887,387,812.00				2,034,655,117.51		76,062,787.94		294,968,921.74		2,146,156,177.43	625,100,783.63	6,064,331,600.25
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	266,216,344.00				-266,216,344.00		-18,875,230.93				132,637,288.45	1,244,564,374.00	1,358,326,431.52
(一) 综合收益总额							-18,875,230.93				318,988,728.97	143,483,403.90	443,596,901.94
(二) 所有者投入和减少资本												1,101,080,970.10	1,101,080,970.10
1. 股东投入的普通股												122,250,000.00	122,250,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												978,830,970.10	978,830,970.10
(三) 利润分配											-186,351,440.52		-186,351,440.52
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-186,351,440.52		-186,351,440.52

4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	266,216,344.00				-266,216,344.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	266,216,344.00				-266,216,344.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,153,604,156.00				1,768,438,773.51	57,187,557.01	294,968,921.74	2,278,793,465.88	1,869,665,157.63	7,422,658,031.77		

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	682,606,009.00				2,239,436,920.51		146,467,143.85		216,245,251.24		1,822,869,222.36	780,425,505.76	5,888,050,052.72
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	682,606,009.00				2,239,436,920.51		146,467,143.85		216,245,251.24		1,822,869,222.36	780,425,505.76	5,888,050,052.72
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	204,781,803.00				-204,781,803.00		-47,344,016.95				127,840,409.75	-258,746,562.62	-178,250,169.82
(一)综合收益总额							-47,344,016.95				271,187,671.64	39,602,197.91	263,445,852.60
(二)所有者投入和减少资本												-170,748,760.53	-170,748,760.53
1.股东投入的普通股												510,000.00	510,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他												-171,258,760.53	-171,258,760.53
(三)利润分配											-143,347,261.89	-127,600,000.00	-270,947,261.89
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配											-143,347,261.89	-127,600,000.00	-270,947,261.89
4.其他													
(四)所有者权益内部结转	204,781,803.00				-204,781,803.00								
1.资本公积转增资本(或	204,781,803.00				-204,781,803.00								

股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	887,387,812.00				2,034,655,117.51		99,123,126.90		216,245,251.24		1,950,709,632.11	521,678,943.14	5,709,799,882.90

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：余小玲

会计机构负责人：金红

母公司所有者权益变动表

2018 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	887,387,812.00				2,072,216,886.64		76,108,346.61		294,968,921.74	1,396,056,609.86	4,726,738,576.85
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	887,387,812.00				2,072,216,886.64		76,108,346.61		294,968,921.74	1,396,056,609.86	4,726,738,576.85
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	266,216,344.00				-266,216,344.00		-18,823,626.38			-179,362,962.02	-198,186,588.40
(一)综合收益总额							-18,823,626.38			6,988,478.50	-11,835,147.88
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配										-186,351,440.52	-186,351,440.52
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-186,351,440.52	-186,351,440.52
3.其他											
(四)所有者权益内部结转	266,216,344.00				-266,216,344.00						
1.资本公积转增资本(或股本)	266,216,344.00				-266,216,344.00						
2.盈余公积转增资本(或股本)											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,153,604,156.00				1,806,000,542.64		57,284,720.23		294,968,921.74	1,216,693,647.84	4,528,551,988.45

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	682,606,009.00				2,276,998,689.64		146,467,143.85		216,245,251.24	830,890,837.29	4,153,207,931.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	682,606,009.00				2,276,998,689.64		146,467,143.85		216,245,251.24	830,890,837.29	4,153,207,931.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	204,781,803.00				-204,781,803.00		-47,344,016.95			70,835,334.27	23,491,317.32
（一）综合收益总额							-47,344,016.95			214,182,596.16	166,838,579.21
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-143,347,261.89	-143,347,261.89
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-143,347,261.89	-143,347,261.89
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	204,781,803.00				-204,781,803.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	204,781,803.00				-204,781,803.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	887,387,812.00				2,072,216,886.64		99,123,126.90		216,245,251.24	901,726,171.56	4,176,699,248.34

法定代表人：陈爽

主管会计工作负责人：余小玲

会计机构负责人：金红

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

光大嘉宝股份有限公司（以下简称本公司）曾用名上海嘉宝实业股份有限公司、上海嘉宝实业（集团）股份有限公司。1992年4月28日经上海市经济委员会以沪经企[1992]275号文批准，将原上海嘉宝照明电器公司改组为上海嘉宝实业股份有限公司。1992年5月，经中国人民银行上海市分行金融管理处[1992]沪人金股字第14号文批准，在境内公开发行A股股票，并于1992年12月3日在上海证券交易所上市，股票代码：A股600622。本公司现企业法人营业执照注册号为310000000031246，统一社会信用代码为913100001336360028；注册资本：人民币壹拾壹亿伍仟叁佰陆拾万肆仟壹佰伍拾陆元整；住所：嘉定区清河路55号6-7F；法定代表人姓名：陈爽；经营范围：房地产开发经营，自有房屋租赁，投资管理，资产管理，投资咨询，实业投资，国内贸易（除专项规定），从事货物及技术的进出口业务，企业管理，企业管理咨询，照明设备的销售。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2006年1月5日，本公司公布股权分置改革方案，并于2006年2月10日经本公司相关股东会议审议通过了《上海嘉宝实业(集团)股份有限公司股权分置改革方案》，股权分置改革方案的主要内容：本公司股权分置方案实施股权登记日在册的流通股股东每持有10股流通股获送2.5股股票。本公司于2006年2月22日公告了《股权分置改革方案实施公告》，2006年2月27公司股票复牌交易。

根据公司2015年7月28日2015年第一次临时股东大会决议和中国证券监督管理委员会核准(证监许可[2016]100号)，同意公司非公开发行人民币普通股，增加注册资本人民币168,302,207.00元，变更后的注册资本为人民币682,606,009.00元。

根据公司2016年年度股东大会审议通过的权益分派实施方案，公司以总股本682,606,009股为基数，每股派发现金红利0.21元（含税），以资本公积向全体股东每股转增0.3股，共计派发现金红利143,347,261.89元，转增204,781,803股，本次分配后总股本为887,387,812股。

根据公司2017年年度股东大会审议通过的权益分派实施方案，公司以总股本887,387,812股为基数，每股派发现金红利0.21元（含税），以资本公积向全体股东每股转增0.3股，共计派发现金红利186,351,440.52元，转增266,216,344股，本次分配后总股本为1,153,604,156股。

截至2018年6月30日止，本公司总股本为1,153,604,156股，其中869,173,426.00股为无限售条件流通股，其余284,430,730.00股为有限售条件流通股。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

序号	名称	子公司类别	本期	2017年度
1	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	全资子公司	合并	合并
2	上海宝菊房地产开发有限公司	全资子公司	合并	合并
3	上海嘉宏房地产有限责任公司	控股子公司	合并	合并
4	上海嘉宝物业服务有限公司	控股子公司	合并	合并
5	上海盛创科技园发展有限公司	控股子公司	合并	合并
6	上海嘉宝神马房地产有限公司	全资子公司	合并	合并
7	上海嘉宝新菊房地产有限公司	全资子公司	合并	合并
8	上海嘉定颐和电机电脑有限公司	全资子公司	合并	合并
9	上海嘉定颐和苗木有限公司	全资子公司	合并	合并
10	上海嘉宝劳动服务有限公司	控股子公司	合并	合并
11	上海嘉宝联友房地产有限公司	控股子公司	合并	合并
12	昆山嘉宝网尚置业有限公司	全资子公司	合并	合并
13	上海嘉宝锦熙置业有限公司	控股子公司	合并	合并
14	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	全资子公司	合并	合并
15	上海奇伊投资管理咨询有限公司	全资子公司	合并	合并
16	上海尧琛实业有限公司	全资子公司	合并	合并
17	上海嘉宝宜合置业有限公司	全资子公司	合并	合并
18	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	控股子公司	合并	合并
19	光控安石（北京）投资管理有限公司	控股子公司	合并	合并
20	光大安石（北京）资产管理有限公司	控股子公司	合并	合并
21	光控第一太平物业管理（上海）有限公司	控股子公司	合并	合并
22	光控安石（上海）商业管理有限公司	控股子公司	合并	合并
23	上海安迎投资管理有限公司	控股子公司	合并	合并
24	EBA (HongKong) AssetManagement Limited	控股子公司	合并	合并
25	光控安石（横琴）资产管理有限公司	控股子公司	合并	合并
26	珠海光石安潮投资有限公司	控股子公司	合并	合并
27	上海光稳投资中心（有限合伙）	控股子公司	合并	合并
28	上海安潜投资管理有限公司	控股子公司	合并	合并
29	上海明悦酒店管理有限公司	控股子公司	合并	不适用
30	光控安石-上海一号私募投资基金	控股子公司	合并	不适用
31	瑞诗房地产开发（上海）有限公司	控股子公司	合并	不适用
32	上海安功投资有限公司	控股子公司	合并	不适用
33	EBA Investments Real Estate Partners	控股子公司	合并	不适用
34	上海锦博置业有限公司	控股子公司	合并	不适用
35	CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED	全资子公司	合并	不适用

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

适用 不适用

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

5. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。
- 2) 除1)以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- 2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- 2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者（股东）权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的

情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

特殊交易会计处理

购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，且该多次交易属于一揽子交易的处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置

投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

6. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物；权益性投资不作为现金等价物。

7. 外币业务和外币报表折算

√适用□不适用

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

8. 金融工具

√适用□不适用

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”列示。

(2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

(4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

8.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

8.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 所转移金融资产的账面价值；
- 2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分的账面价值；
- 2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

8.5 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

8.6 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

8.7 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

8.8 金融资产减值测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入所有者权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

9. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额前五名
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
按款项性质的组合	对于未单项计提坏账准备的应收款项按款项性质特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。
按款项账龄的组合	对于未单项计提坏账准备的应收款项按账龄划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	1.00	5.00
1—2 年	10.00	40.00
2—3 年	20.00	80.00
3 年以上		100.00
3—4 年	30.00	
4—5 年	60.00	
5 年以上	100.00	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
按款项性质的组合	个别认定法	个别认定法

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额不重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，应确认坏账准备。
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

10. 存货

√适用 □不适用

10.1 存货的类别

本公司存货分为：开发成本和开发产品等。

10.2 发出存货的计价方法

在建房地产开发成本根据开发房产的实际支出归集，完工后按实际占用面积分摊计入商品房成本。

库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。

10.3 确定不同类别存货可变现净值的依据

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

10.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

10.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用五五摊销法核算成本。

包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

11. 持有待售资产

√适用□不适用

11.1 划分为持有待售类别的条件

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售类别：

- 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- 2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

11.2 持有待售的非流动资产或处置组的计量

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中资产和负债的账面价值，然后按照上款的规定进行会计处理。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

- 1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；
- 2) 可收回金额。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

12. 长期股权投资

√适用 □不适用

12.1 共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位实施重大影响。

12.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- 4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

12.3 后续计量及损益确认方法

12.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

12.3.2 权益法后续计量

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；

长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

12.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理
按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

12.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

12.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

12.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

13. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
建筑物	20 年	4	4.8
土地使用权	50 年	-	2

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧（摊销）方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

14. 固定资产**(1). 确认条件**√适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法√适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20	4.00%	4.80%
机器设备	直线法	10	4.00%	9.60%
运输工具	直线法	5	4.00%	19.20%
房屋装修费	直线法	3	4.00%	32.00%
办公设备	直线法	5	4.00%	19.20%

15. 在建工程√适用 不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 借款费用√适用 不适用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

17. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用□不适用

无形资产包括土地使用权等。无形资产以实际成本计量。

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。专利权按法律规定的有效年限平均摊销。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用□不适用

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

18. 长期资产减值

√适用□不适用

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

19. 长期待摊费用

√适用□不适用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

20. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用□不适用

1) 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

2) 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

②设定受益计划存在资产的，公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

③确定应当计入当期损益的金额。

④确定应当计入其他综合收益的金额。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末，公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为：服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

①修改设定受益计划时。

②企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用□不适用

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用□不适用

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1) 服务成本。
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

21. 预计负债

√适用□不适用

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

22. 收入

√适用□不适用

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

22.1 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

对于房地产开发产品的销售收入，以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明，在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。

22.2 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

资产管理及咨询服务收入，公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费，按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投资规模。

22.3 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

23. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用□不适用

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(3)、同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

(4)、政府补助在利润表中的核算

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(5)、政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用□不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

25. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

26. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 公允价值计量

公司于每个资产负债表日以公允价值计量交易性金融资产，可供出售金融资产等。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是公司在计量日能够进入的交易市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日,公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估,以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(2) 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额,或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额,包含于长期股权投资。

27. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5%、6%、10%、16%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税（注 1）	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%

注 1：公司及子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	25,155.64	23,778.89
银行存款	2,376,826,208.79	2,439,124,237.39
其他货币资金	1,539,718,521.52	764,956,545.87
合计	3,916,569,885.95	3,204,104,562.15

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	57,652,368.05	70,210,854.28
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	51,352,042.26	63,637,905.00
衍生金融资产	-	-
其他	6,300,325.79	6,572,949.28
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	39,648,693.16	29,056,825.66
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	39,648,693.16	29,056,825.66
其他	-	-
合计	97,301,061.21	99,267,679.94

其他说明：

交易性权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所及深圳证券交易所报告期末最后一个交易日收盘价确定。指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的权益工具投资主要系公司下属控股子公司对外担任普通合伙人的投资以及公司下属企业通过基金间接持有的对联营企业的权益性投资。

3、应收账款

应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	140,481,595.83	99.65	828,856.90	0.59	139,652,738.93	104,806,941.04	99.53	829,691.40	0.79	103,977,249.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	500,000.00	0.35	500,000.00	100.00	-	500,000.00	0.47	500,000.00	100.00	-
合计	140,981,595.83	/	1,328,856.90	/	139,652,738.93	105,306,941.04	/	1,329,691.40	/	103,977,249.64

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	2,485,172.53	24,851.73	1.00
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	804,005.17	804,005.17	100.00
合计	3,289,177.70	828,856.90	/

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

按个别认定法计提坏账准备的应收账款

项目	2018 年 6 月 30 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
宜兴光控投资有限公司	25,000,000.00	18.22	-
北京华富新业房地产开发有限公司	20,019,137.82	14.59	-
珠海安石宜岚投资中心（有限合伙）	17,154,328.78	12.50	-
上海光傲企业管理有限公司	11,350,000.00	8.27	-
上海光渝投资中心（有限合伙）	8,253,972.63	6.02	-
北京华恒业房地产开发有限公司	6,946,640.83	5.06	-
上海光魅投资中心（有限合伙）	6,259,890.42	4.56	-
其他零星	42,208,447.65	32.35	-
合计	137,192,418.13	100.00	-

(1). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 0.00 元; 本期收回或转回坏账准备金额 834.50 元。

按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款 期末余额合 计数比例	坏账准 备期末 余额
宜兴光控投资有限公司	咨询服务费	25,000,000.00	1 年以内	17.80	-
北京华富新业房地产开发 有限公司	咨询服务费	20,019,137.82	1 年以内	14.25	-
珠海安石宜岚投资中心 (有限合伙)	咨询服务费	17,154,328.78	1 年以内	12.21	-
上海光傲企业管理有限 公司	咨询服务费	11,350,000.00	1 年以内	8.08	-
上海光渝投资中心(有 限合伙)	项目管理费	8,253,972.63	1 年以内	5.88	-

其他说明:

适用 不适用

应收款项期末数比年初增加 35,675,489.29 元, 增加比例为 34.31%, 主要原因是不动产资管业务根据服务协议约定按权责发生制确认的应收咨询顾问服务费和资产管理服务费;

4、预付款项

预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	97,370,154.83	97.89	305,349,103.90	98.04
1 至 2 年	2,094,902.90	2.11	2,691,481.37	0.86
2 至 3 年	-	-	1,831,813.89	0.59
3 年以上	-	-	1,574,699.11	0.51
合计	99,465,057.73	100.00	311,447,098.27	100.00

按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项性质	欠款金额	账龄	占预付账款 期末余额合 计数比例(%)
江苏南通三建集团股份有限公司	预付工程款	24,812,000.00	1年以内	24.95
中建五局工业设备安装有限公司	预付工程款	11,721,014.33	1年以内	11.78
上海消防技术工程有限公司	预付工程款	9,840,916.91	1年以内	9.89
深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	预付工程款	6,520,000.00	1年以内	6.56
上海金茂建筑装饰有限公司	预付工程款	5,907,000.00	1年以内	5.94

其他说明

√适用 □不适用

预付账款期末数比年初数减少 211,982,040.54 元，减少比例为 68.06%，主要原因是本期完成对上海明悦酒店管理有限公司股权受让，上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围，对应减少年初预付的股权受让款。

5、 应收利息

应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	33,608,083.34	9,178,111.11
委托贷款	-	-
债券投资	-	-
合计	33,608,083.34	9,178,111.11

其他说明：

√适用 □不适用

应收利息期末数比年初增加 24,429,972.23 元，增加比例为 266.18%，主要原因是确认的定期存单利息收入。

6、其他应收款

其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	17,815,493.18	7.10	13,615,493.18	76.43	4,200,000.00	17,815,493.18	7.04	13,615,493.18	76.43	4,200,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	233,039,090.41	92.90	105,386,445.84	45.22	127,652,644.57	235,160,641.83	92.96	108,319,566.55	46.06	126,841,075.28
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	250,854,583.59	/	119,001,939.02	/	131,852,644.57	252,976,135.01	/	121,935,059.73	/	131,041,075.28

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海嘉达利工贸发展公司	17,815,493.18	13,615,493.18	76.43	按可收回金额计提
合计	17,815,493.18	13,615,493.18	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内小计	2,051,766.00	102,588.30	5.00
1 至 2 年	582,517.00	233,006.80	40.00
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	105,050,850.74	105,050,850.74	100.00
合计	107,685,133.74	105,386,445.84	-

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按款项性质计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 6 月 30 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
上海市嘉定区住房保障和房屋管理局	57,608,243.40	45.96	-
卓越集团（青岛）昌业房地产开发有限公司	20,000,000.00	15.95	-
上海绿洲投资控股集团有限公司	14,500,000.00	11.57	-
上海徐行工业发展有限公司	10,000,000.00	7.98	-
其他零星	23,245,713.27	18.54	-
合计	125,353,956.67	100.00	-

(1). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,933,120.71 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海市嘉定区住房保障和房屋管理局	往来单位	57,608,243.40	1-2 年、3-4 年	22.96	-
上海嘉宝国际水陆工程公司	往来单位	38,023,101.05	5 年以上	15.16	38,023,101.05
卓越集团（青岛）昌业房地产开发有限公司	往来单位	20,000,000.00	1-2 年	7.97	-
三河本图置业开发公司	往来单位	17,832,122.97	5 年以上	7.11	17,832,122.97
上海嘉达利工贸发展公司	往来单位	17,815,493.18	5 年以上	7.10	13,615,493.18
合计	/	151,278,960.60	/	60.30	69,470,717.20

7、存货

存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	98,369.61	98,369.61	-	129,216.62	98,369.61	30,847.01
库存商品	532,881.33	103,346.61	429,534.72	105,546.61	103,346.61	2,200.00
周转材料	2,384,194.20	155,861.45	2,228,332.75	2,642,095.48	155,861.45	2,486,234.03
消耗性生物资产	19,918,886.60	-	19,918,886.60	21,182,211.60	-	21,182,211.60
开发成本	7,823,248,568.44	-	7,823,248,568.44	2,712,143,553.97	-	2,712,143,553.97
开发产品	2,108,261,870.57	-	2,108,261,870.57	3,044,456,242.61	-	3,044,456,242.61
合计	9,954,444,770.75	357,577.67	9,954,087,193.08	5,780,658,866.89	357,577.67	5,780,301,289.22

(1) 开发成本

类型	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年6月30日
商品房	2,692,204,170.24	999,021,770.37	-	3,691,225,940.61
办公楼	19,939,383.73	821,553.36	-	20,760,937.09
综合体	-	4,111,261,690.74	-	4,111,261,690.74
合计	2,712,143,553.97	5,111,105,014.47	-	7,823,248,568.44

(2) 开发产品

类型	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年6月30日
商品房	2,180,784,038.30	-	744,338,953.15	1,436,445,085.15
动迁房	847,009,673.18	-	191,855,418.89	655,154,254.29
办公楼	16,662,531.13	-	-	16,662,531.13
合计	3,044,456,242.61	-	936,194,372.04	2,108,261,870.57

存货跌价准备
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	98,369.61	-	-	-	-	98,369.61
库存商品	103,346.61	-	-	-	-	103,346.61
周转材料	155,861.45	-	-	-	-	155,861.45
合计	357,577.67	-	-	-	-	357,577.67

期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

存货期末数与年初数相比增加 4,173,785,903.86 元，增加比例为 72.21%，主要原因是光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业开发的光大安石中心项目纳入公司合并报表范围。

8、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税款	356,027,663.47	239,546,652.81
理财产品	85,000,000.00	5,000,000.00
国债回购	-	20,200,760.00
合计	441,027,663.47	264,747,412.81

其他说明

其他流动资产期末数比年初数增加 176,280,250.66 元，增加比例为 66.58%，主要原因是房地产开发业务预缴的税费。

9、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	252,605,440.09	1,810,499.57	250,794,940.52	666,503,608.59	1,810,499.57	664,693,109.02
按公允价值计量的	88,299,789.43	648,895.76	87,650,893.67	113,397,957.93	648,895.76	112,749,062.17
按成本计量的	164,305,650.66	1,161,603.81	163,144,046.85	553,105,650.66	1,161,603.81	551,944,046.85
合计	252,605,440.09	1,810,499.57	250,794,940.52	666,503,608.59	1,810,499.57	664,693,109.02

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	11,920,162.45	-	11,920,162.45
公允价值	88,299,789.43	-	88,299,789.43
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	75,730,731.22	-	75,730,731.22
已计提减值金额	648,895.76	-	648,895.76

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
航头股份公司	201,500.00	-	-	201,500.00	201,500.00	-	-	201,500.00	-	-
上海农村商业银行股份有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	512,000.00
西上海汽车服务股份有限公司	3,537,288.00	-	-	3,537,288.00	-	-	-	-	2.17	-
上海南翔花园房地产有限公司	1,800,000.00	-	1,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-
上海斯考特空调有限公司	1,489,837.33	-	-	1,489,837.33	960,103.81	-	-	960,103.81	30.00	-
上海华燕房盟网络科技股份有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-	-	-	1.60	-
上海太平国际货柜有限公司	94,738,229.65	-	-	94,738,229.65	-	-	-	-	15.14	-
首誉光控光大银行盈驰1号专项资产管理计划	96,000,000.00	-	96,000,000.00	-	-	-	-	-	-	10,256,357.09
上海安依投资有限公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-	-	-	0.99	-
首誉光控乌镇雅达1号专项资产管理计划	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00	-	-	-	-	-	-
上海光魅投资中心(有限合伙)	300,000,000.00	-	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	15,065,753.42
上海熙邻网络技术有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-	-	-	5.66	-
重庆光控新业发展有限公司	38,795.68	-	-	38,795.68	-	-	-	-	0.01	-
艺格工装(北京)科技有限公司	-	9,000,000.00	-	9,000,000.00	-	-	-	-	2.86	-
合计	553,105,650.66	9,000,000.00	397,800,000.00	164,305,650.66	1,161,603.81	-	-	1,161,603.81	/	25,834,110.51

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	1,810,499.57	-	1,810,499.57
本期计提	-	-	-
其中：从其他综合收益转入	-	-	-
本期减少	-	-	-
其中：期后公允价值回升转回	/	-	-
期末已计提减值金余额	1,810,499.57	-	1,810,499.57

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

可供出售金融资产期末数与年初数相比减少 413,898,168.50 元, 减少比例为 62.27%, 主要原因是本期转让上海光魅投资中心（有限合伙）3 亿元优先级财产份额。

10、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
上海光渝投资中心（有限合伙）	223,308,570.52	-	-	10,808,177.68	-	-	-	-	-	234,116,748.20	-
珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）	-	41,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	41,000,000.00	-
宜兴光迪投资中心（有限合伙）	-	154,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	154,000,000.00	-
珠海安石宜晟投资中心（有限合伙）	-	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
上海光丹投资中心（有限合伙）	-	490,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	490,100,000.00	-
上海光翎投资中心（有限合伙）	-	450,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	450,000,000.00	-
珠海安石宜锐投资中心（有限合伙）	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
小计	228,308,570.52	1,239,100,000.00		10,808,177.68						1,478,216,748.20	5,000,000.00
二、联营企业											
上海高泰精密管材股份有限公司	3,444,895.13	-	-	279,575.24	-	-	-	-	-	3,724,470.37	-
上海格林风范房地产发展有限公司	127,454,025.79	-	-	-788,272.48	-	-	-	-	-	126,665,753.31	-
上海嘉定老庙黄金有限公司	7,607,326.92	-	-	354,117.12	-	-	-	-	-	7,961,444.04	-
上海安亭老庙黄金有限公司	620,794.68	-	-	-65,191.25	-	-	-	-	-	555,603.43	-
上海嘉宝贸易发展	2,693,028.88	-	-	-323,298.14	-	-	-	-	-	2,369,730.74	-

有限公司											
上海嘉宝安石置业有限公司	83,729,164.74	-	-	-4,600,574.03	-	-	-	-	-	79,128,590.71	-
保研咨询(深圳)有限公司	2,554,660.90	-	-	-61,064.37	-	-	-	-	-	2,493,596.53	-
重庆悠游光石企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	-
北京安石永景时尚科技有限公司	1,992,790.83	-	-	-1,992,790.83	-	-	-	-	-	0.00	-
上海熙麦商务咨询管理有限公司	-	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
重庆市美家德实业发展有限公司	13,032,739.24	-	-	-1,036,621.69	-	-	-	-	-	11,996,117.55	-
小计	243,129,427.11	4,000,000.00	-	-8,234,120.43	-	-	-	-	-	238,895,306.68	-
合计	471,437,997.63	1,243,100,000.00	-	2,574,057.25	-	-	-	-	-	1,717,112,054.88	5,000,000.00

其他说明

长期股权投资期末数比年初数增加 1,245,674,057.25 元, 增加比例为 267.06%, 主要原因是本期出资认缴上海光丹投资中心(有限合伙) 4.9 亿元财产份额和上海光翎投资中心(有限合伙) 4.5 亿元财产份额;

11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	436,087,019.46	59,620,082.93	495,707,102.39
2. 本期增加金额	9,975,969.24	-	9,975,969.24
(1) 外购	-	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	9,975,969.24	-	9,975,969.24
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	-	4,843,709.73	4,843,709.73
(1) 处置	-	4,843,709.73	4,843,709.73
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	446,062,988.70	54,776,373.20	500,839,361.90
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	140,360,054.06	14,917,750.06	155,277,804.12
2. 本期增加金额	17,837,699.92	1,164,304.68	19,002,004.60
(1) 计提或摊销	17,837,699.92	1,164,304.68	19,002,004.60
3. 本期减少金额	-	904,159.18	904,159.18
(1) 处置	-	904,159.18	904,159.18
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	158,197,753.98	15,177,895.56	173,375,649.54
三、减值准备			
1. 期初余额	2,220,998.40	-	2,220,998.40
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	2,220,998.40	-	2,220,998.40
四、账面价值			
1. 期末账面价值	285,644,236.32	39,598,477.64	325,242,713.96
2. 期初账面价值	293,505,967.00	44,702,332.87	338,208,299.87

未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

12、固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋改造	办公及其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	222,185,281.22	2,874,433.70	8,783,922.49	218,500.00	7,862,602.09	241,924,739.50
2. 本期增加金额	-	6,910,664.90	15,023.85	-	2,120,742.02	9,046,430.77
(1) 购置	-	-	-	-	954,781.39	954,781.39
(3) 企业合并增加	-	6,910,664.90	15,023.85	-	1,165,960.63	8,091,649.38
3. 本期减少金额	9,975,969.24	-	1,337,096.36	-	5,360.00	11,318,425.60
(1) 处置或报废	9,975,969.24	-	1,337,096.36	-	5,360.00	11,318,425.60
4. 期末余额	212,209,311.98	9,785,098.60	7,461,849.98	218,500.00	9,977,984.11	239,652,744.67
二、累计折旧						
1. 期初余额	24,040,218.05	2,746,835.88	7,918,636.69	209,760.00	3,519,547.84	38,434,998.46
2. 本期增加金额	5,095,109.52	355,083.26	73,100.52	-	1,068,900.33	6,592,193.63
(1) 计提	5,095,109.52	355,083.26	73,100.52	-	1,068,900.33	6,592,193.63
3. 本期减少金额	8,984,972.78	-	1,283,612.51	-	5,145.60	10,273,730.89
(1) 处置或报废	8,984,972.78	-	1,283,612.51	-	5,145.60	10,273,730.89
4. 期末余额	20,150,354.79	3,101,919.14	6,708,124.70	209,760.00	4,583,302.57	34,753,461.20
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	192,058,957.19	6,683,179.46	753,725.28	8,740.00	5,394,681.54	204,899,283.47
2. 期初账面价值	198,145,063.17	127,597.82	865,285.80	8,740.00	4,343,054.25	203,489,741.04

13、在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
办公楼	1,562,623,030.08	-	1,562,623,030.08	-	-	-
合计	1,562,623,030.08	-	1,562,623,030.08	-	-	-

其他说明

√适用 □不适用

在建工程期末数与年初数相比增加 1,562,623,030.08 元,主要原因是本期完成对上海明悦酒店管理有限公司股权受让,上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围,上海明悦酒店管理有限公司拟对持有的物业进行升级改造后出租。

14、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	商标使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	-	4,370,394.24	4,370,394.24
2. 本期增加金额	20,388,349.59	306,688.86	20,695,038.45
(1) 购置	-	185,320.75	185,320.75
(3) 企业合并增加	20,388,349.59	121,368.11	20,509,717.70
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	20,388,349.59	4,677,083.10	25,065,432.69
二、累计摊销			
1. 期初余额	-	255,785.55	255,785.55
2. 本期增加金额	1,019,417.48	349,511.29	1,368,928.77
(1) 计提	1,019,417.48	349,511.29	1,368,928.77
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	1,019,417.48	605,296.84	1,624,714.32
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	19,368,932.11	4,071,786.26	23,440,718.37
2. 期初账面价值	-	4,114,608.69	4,114,608.69

其他说明：

适用 不适用

无形资产期末数比年初数增加 19,326,109.68 元，增加比例为 469.70%，主要原因是上海明悦酒店管理有限公司纳入公司合并报表范围增加的商标使用权。

15、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	1,263,692,231.81	-	-	1,263,692,231.81
合计	1,263,692,231.81	-	-	1,263,692,231.81

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

公司管理层将光大安石等被收购的子公司分别作为资产组及资产组组合，把收购所形成的商誉分别分摊到相关资产组及资产组组合进行减值测试。公司基于历史实际经营数据、不动产资产管理行业的发展趋势、国内国际的经济形势等制定最近一期财务预算和未来规划目标，预期收入增长率不超过相关行业的平均长期增长率，预算毛利率和费用率根据过往表现确定，编制未来 5 年的净利润及现金流量预测，并假设 5 年之后现金流量维持不变。公司管理层委聘外部评估专家基于管理层编制的现金流量预测采用预计未来现金流量折现的模型计算各相关资产组及资产组组合的预计未来现金流量现值。本公司管理层认为，基于上述评估于 2017 年 12 月 31 日的商誉无需计提减值准备。

报告期内光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司经营情况良好，公司未对该项商誉进行减值测试。

其他说明

适用 不适用

16、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋修缮费	2,211,633.16	3,382,794.14	1,280,237.75	-	4,314,189.55
重庆观音桥租赁费	26,785,714.29	-	3,000,000.00	-	23,785,714.29
合计	28,997,347.45	3,382,794.14	4,280,237.75	-	28,099,903.84

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	14,355,886.60	3,588,971.65	17,483,227.52	4,370,806.88
内部交易未实现利润	257,347,839.07	64,336,959.77	262,062,302.56	65,515,575.64
可抵扣亏损	-	-	2,570,413.20	642,603.30
公允价值变动	4,675,877.00	1,168,969.25	662,889.96	165,722.49
预提费用	104,541,975.40	26,135,493.85	141,965,113.48	35,491,278.37
股权投资损失	1,968,258.36	492,064.59	1,968,258.36	492,064.59
合计	382,889,836.43	95,722,459.11	426,712,205.08	106,678,051.27

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	2,109,178,075.78	527,294,518.94	-	-
可供出售金融资产公允价值变动	76,379,627.00	19,094,906.75	101,477,795.48	25,369,448.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,241,825.68	560,456.42	7,190,564.88	1,797,641.22
企业投资产生的暂时性差异	57,016,748.20	14,254,187.05	46,208,570.52	11,552,142.63
股权投资贷方差额	1,619,504.48	404,876.12	1,619,504.48	404,876.12
合计	2,246,435,781.14	561,608,945.28	156,496,435.36	39,124,108.84

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	28,792,649.82	28,792,649.82
可抵扣亏损	32,398,986.35	5,605,081.46
预提费用	2,239,680.03	2,239,680.03
合计	63,431,316.20	36,637,411.31

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

递延所得税负债期末数比年初数增加 522,484,836.44 元, 增加比例 1,335.46%, 主要是本期非同一控制下合并光控安石-上海一号私募基金和上海明悦酒店管理有限公司, 光控安石-上海一号私募基金和上海明悦酒店管理有限公司因资产估值增加而确认的递延所得税负债。

18、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	-	470,000,000.00
合计	-	470,000,000.00

其他说明:

其他流动资产期末数与年初数相比减少 470,000,000.00 元, 减少比例为 100.00%, 主要原因是本期上海锦博置业有限公司纳入公司合并报表范围, 上年期末通过银行委贷给上海锦博置业有限公司的项目开发款本期合并抵消。

19、应付票据

□适用 √不适用

20、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	332,410,748.07	622,609,456.97
1-2 年	151,243,408.02	30,336,063.97
2-3 年	2,207,527.22	20,825,170.58
3-4 年	22,659,612.01	11,130,879.80
4-5 年	7,489,118.21	2,723,915.96
5 年以上	17,208,155.42	16,963,077.69
合计	533,218,568.95	704,588,564.97

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
方远建设集团股份有限公司	12,474,590.00	尚未结算的工程款
上海嘉定娄塘建筑安装有限公司	13,516,319.00	尚未结算的工程款
合计	25,990,909.00	/

其他说明

√适用 □不适用

应付账款期末数比年初数减少 171,369,996.02 元，减少比例为 24.32%，主要原因是本期房地产开发业务支付年初计提的项目工程款。

21、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	3,214,219,451.91	2,354,138,176.88
1-2 年	343,635,880.58	1,648,248,050.04
2-3 年	806,941.50	-
3-4 年	-	796,965.50
4-5 年	-	-
5 年以上	589,253.00	599,229.00
合计	3,559,251,526.99	4,003,782,421.42

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
购房者	342,466,951.77	未达到结转收入条件
合计	342,466,951.77	/

其他说明

√适用 □不适用

预收账款期末数与年初数相比减少 444,530,894.43 元，减少比例为 11.10%，主要原因是房地产开发业务预收的商品房销售款符合公司收入结转条件，本期结转收入。

22、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示:**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	138,052,166.49	79,489,699.76	146,187,571.63	71,354,294.62
二、离职后福利-设定提存计划	550,039.89	6,861,483.87	7,285,662.61	125,861.15
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	138,602,206.38	86,351,183.63	153,473,234.24	71,480,155.77

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	136,212,790.91	70,332,762.72	137,515,314.08	69,030,239.55
二、职工福利费	60.00	502,478.39	502,257.39	281.00
三、社会保险费	285,970.92	3,610,740.37	3,814,366.30	82,344.99
其中：医疗保险费	250,895.83	3,188,177.90	3,366,856.11	72,217.62
工伤保险费	14,692.38	128,640.22	136,744.62	6,587.98
生育保险费	20,382.71	293,922.25	310,765.57	3,539.39
四、住房公积金	94,999.00	2,933,030.84	2,999,457.84	28,572.00
五、工会经费和职工教育经费	1,458,345.66	1,643,982.98	890,415.04	2,211,913.60
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他	-	466,704.46	465,760.98	943.48
合计	138,052,166.49	79,489,699.76	146,187,571.63	71,354,294.62

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	530,819.95	6,640,480.16	7,048,615.78	122,684.33
2、失业保险费	19,219.94	221,003.71	237,046.83	3,176.82
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	550,039.89	6,861,483.87	7,285,662.61	125,861.15

其他说明:

√适用 □不适用

应付职工薪酬期末数比年初数减少67,122,050.61元,减少比例为48.43%,主要原因是本期支付年初已计提的职工薪酬。

23、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	30,641,688.42	48,393,715.96
企业所得税	53,606,670.88	73,779,910.16
个人所得税	2,277,435.96	3,342,385.40
城市维护建设税	1,668,127.18	2,535,075.60
房产税	4,594,064.91	3,184,386.68
土地增值税	15,304,598.17	35,302,152.37
教育费附加	873,549.76	1,588,186.91
地方教育费附加	529,288.95	685,811.17
河道管理费	98,942.59	97,728.32
土地使用费	-	712,201.86
印花税	-	29,604.72
合计	109,594,366.82	169,651,159.15

其他说明：

应交税费期末数比年初数减少 60,056,792.33 元，减少比例为 35.40%，主要原因是本期缴纳年初已计提的应交税费。

24、 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	13,586,253.77	725,694.44
企业债券利息	28,750,000.00	-
短期借款应付利息	-	-
其他	5,950,616.44	-
合计	48,286,870.21	725,694.44

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应付利息期末数比年初数增加 47,561,175.77 元，增加比例为 6,553.84%，主要原因是本期计提的非公开定向债务融资工具应付利息及光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业纳入公司合并报表而增加的应付利息。

25、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	10,044,605.22	8,947,626.27
划分为权益工具的优先股\永续债股利	-	-
合计	10,044,605.22	8,947,626.27

26、其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	1,538,827,837.39	561,118,246.78
1-2年	206,121,278.95	85,316,556.59
2-3年	97,061,163.66	65,192,881.21
3-4年	68,312,740.10	65,381,325.89
4-5年	21,435,478.95	18,671,175.07
5年以上	98,975,408.81	95,863,226.30
合计	2,030,733,907.86	891,543,411.84

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海格林风范房地产发展有限公司	104,116,568.10	往来款
上海菊城建设配套工程有限公司	60,270,790.21	动迁回购款
预提土地增值税	50,314,494.02	尚未清算完毕
合计	214,701,852.33	/

其他说明

√适用 □不适用

其他应付款期末数比年初数增加 1,139,190,496.02 元，增加比例为 127.78%，主要原因是房地产开发业务云翔佳苑动迁配套项目收到的往来款。

27、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	600,000,000.00	40,000,000.00
合计	600,000,000.00	40,000,000.00

其他说明：

1年内到期的非流动负债期末数比年初数增加 560,000,000.00 元，增加比例为 1,400.00%，主要原因是光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业纳入公司合并报表范围而增加的一年内到期的长期借款。

28、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	2,567,000,000.00	-
保证借款	449,990,000.00	500,000,000.00
合计	3,016,990,000.00	500,000,000.00

长期借款分类的说明：

长期借款期末数比年初数增加 2,516,990,000.00 元，增加比例为 503.40%，主要原因是光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业纳入公司合并报表范围而增加的长期借款。

29、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债	913,074,685.45	889,079,071.64
私募债	1,000,000,000.00	-
合计	1,913,074,685.45	889,079,071.64

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应付债券期末数比年初数增加 1,023,995,613.81 元，增加比例为 115.17%，主要原因是本期公司发行 10 亿元非公开定向债务融资工具。

30、长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
长期应付款	-	270,000,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

长期应付款期末数比年初数增加 270,000,000.00 元，主要原因是本期光控安石-上海一号私募投资基金及其下属企业纳入公司合并报表范围而增加的长期应付款。

31、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

32、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
有限合伙企业优先级财产份额	133,250,000.00	-
合计	133,250,000.00	-

其他说明：

其他非流动负债期末数比年初数增加 133,250,000.00 元，主要原因是并表企业上海光稳投资中心（有限合伙）本期收到的优先级财产份额，公司在合并报表时调整到其他非流动负债。

33、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	887,387,812.00			266,216,344.00		266,216,344.00	1,153,604,156.00

其他说明：

报告期公司根据股东大会决议，实施以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股的方案，共计转增股本 266,216,344 股。该项股本变更已经由众华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 6 月 22 日出具众会验字（2018）第 5244 号验资报告验资确认。

34、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,968,034,779.35	-	266,216,344.00	1,701,818,435.35
其他资本公积	66,620,338.16	-	-	66,620,338.16
合计	2,034,655,117.51	-	266,216,344.00	1,768,438,773.51

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期公司根据股东大会决议，实施以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股的方案，共计转增股本 266,216,344 股。

35、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额					期末 余额
		本期所得税前发 生额	减：前期计入其 他综合收益当 期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公 司	税后归属于 少数股东	
一、以后不能重分类进损益 的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其中：重新计算设定受益计 划净负债和净资产的变动	-	-	-	-	-	-	-
权益法下在被投资单位 不能重分类进损益的其他 综合收益中享有的份额	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的 其他综合收益	76,062,787.94	-25,200,454.19	-	-6,274,542.12	-18,875,230.93	-50,681.14	57,187,557.01
其中：权益法下在被投资单 位以后将重分类进损益的 其他综合收益中享有的份 额	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允 价值变动损益	76,108,346.61	-25,098,168.50	-	-6,274,542.12	-18,823,626.38	-	57,284,720.23
持有至到期投资重分类 为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的有 效部分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-45,558.67	-102,285.69	-	-	-51,604.55	-50,681.14	-97,163.22
其他综合收益合计	76,062,787.94	-25,200,454.19	-	-6,274,542.12	-18,875,230.93	-50,681.14	57,187,557.01

36、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	294,968,921.74	-	-	294,968,921.74
任意盈余公积	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	294,968,921.74	-	-	294,968,921.74

37、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,146,156,177.43	1,822,869,222.36
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	2,146,156,177.43	1,822,869,222.36
加：本期归属于母公司所有者的净利润	318,988,728.97	271,187,671.64
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	186,351,440.52	143,347,261.89
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	2,278,793,465.88	1,950,709,632.11

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

38、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,168,256,785.66	1,068,446,649.66	1,179,973,830.24	592,817,086.44
其他业务	54,181,678.31	5,462,798.16	1,651,713.52	1,103,285.65
合计	2,222,438,463.97	1,073,909,447.82	1,181,625,543.76	593,920,372.09

39、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	17,581,031.36	32,380,974.15
城市维护建设税	5,973,133.67	2,594,247.47
教育费附加	3,388,615.30	1,587,900.66
房产税	6,631,493.11	4,596,573.66
土地使用税	1,652,208.23	1,918,537.96
印花税	932,160.86	2,005,185.48
河道费	847,637.93	54,172.26
土地增值税	244,053,224.46	12,540,272.77
地方教育费附加	2,255,143.49	777,547.06
合计	283,314,648.41	58,455,411.47

其他说明：

税金及附加本期发生数比上年同期发生数增加 224,859,236.94 元，增加比例为 384.67%，主要原因是房地产开发业务结转销售收入，对应计提的土地增值税增加。

40、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	64,090,099.82	17,573,582.40
合计	64,090,099.82	17,573,582.40

其他说明：

销售费用本期发生数比上年同期数增加 46,516,517.42 元，增加比例为 264.70%，主要原因是房地产开发业务销售渠道费增加。

41、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	116,648,311.17	105,944,178.36
合计	116,648,311.17	105,944,178.36

42、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	92,499,581.21	27,385,915.22
利息收入	-31,425,721.69	-15,258,401.52
汇兑净损益	48,338.43	481,178.92
银行手续费等	875,827.77	160,798.01
合计	61,998,025.72	12,769,490.63

其他说明：

财务费用本期发生数比上年同期数增加 49,228,535.09 元，增加比例 385.52%，主要原因是发行“18 光大嘉宝 PPN001”募集资金 10 亿元，财务费用利息支出增加；

43、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-2,933,955.21	-12,423,675.13
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合计	-2,933,955.21	-12,423,675.13

其他说明：

资产减值损失本期发生数与上年同期数相比增加 9,489,719.92 元，主要原因是上年同期收回已计提坏账的其他应收款，对应冲回的资产减值损失较多。

44、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-8,961,726.23	6,474,904.95
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
合计	-8,961,726.23	6,474,904.95

其他说明：

公允价值变动收益本期发生数比上年同期数减少 15,436,631.18 元，减少比例为 238.41%，主要原因是本期以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值下降，而上年同期数为上升；

45、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,574,057.25	-4,986,959.71
处置长期股权投资产生的投资收益		2,097,942.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	3,595,293.21	370,589.96
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	60,479.90	105,310.82
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	28,733,769.54	536,375.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益	2,449,242.48	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
其他	1,534,548.66	9,182,329.39
合计	38,947,391.04	7,305,587.78

其他说明：

投资收益本期发生数比上年同期增加31,641,803.26元，增加比例为433.12%，主要可供出售金融资产取得的收益。

46、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	341,103.29	-	341,103.29
其中：固定资产处置利得	341,103.29	-	341,103.29
无形资产处置利得	-	-	-
债务重组利得	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-
接受捐赠	-	-	-
政府补助	-	-	-
其他	1,032,256.93	736,951.59	1,032,256.93
合计	1,373,360.22	736,951.59	1,373,360.22

47、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	10,527.14	-	10,527.14
其中：固定资产处置损失	10,527.14	-	10,527.14
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失	-	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
对外捐赠	100,000.00	-	100,000.00
其他	202,902.40	68,662.00	202,902.40
合计	313,429.54	68,662.00	313,429.54

48、 所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	184,216,260.36	116,164,040.80
递延所得税费用	9,718,407.36	-7,118,944.09
合计	193,934,667.72	109,045,096.71

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	656,457,481.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	164,114,370.43
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	1,915,842.33
非应税收入的影响	1,110,550.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	26,793,904.89
所得税费用	193,934,667.72

其他说明：

√适用 □不适用

所得税费用本期发生数比上年同期数增加 84,889,571.01 元，增加比例 77.85%，主要原因是本期结转房地产业务收入增加，对应计提的所得税增加。

49、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

50、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	9,001,116.26	15,258,401.52
保证金	47,344,061.48	34,187,430.64
收到的往来款及其他	92,686,969.23	69,259,978.96
合计	149,032,146.97	118,705,811.12

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的费用	56,846,777.20	54,909,172.45
支付的往来款等	56,120,636.11	66,939,069.40
合计	112,967,413.31	121,848,241.85

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业合并增加	368,087.63	-
合计	368,087.63	-

(4). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
并表有限合伙企业优先级出资款	133,250,000.00	-
合计	133,250,000.00	-

51、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	462,522,814.01	310,789,869.55
加：资产减值准备	-2,933,955.21	-12,423,675.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,592,193.63	6,363,521.83
无形资产摊销	1,368,928.77	173,909.08
长期待摊费用摊销	4,280,237.75	4,486,563.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-330,576.15	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	8,961,726.23	-6,474,904.95
财务费用（收益以“-”号填列）	92,451,242.78	27,867,094.14
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,947,391.04	-7,305,587.78
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	10,955,592.16	-7,118,944.09
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,237,184.80	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	625,273,086.29	369,913,892.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-123,071,641.03	-48,179,323.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	23,791,373.29	-863,141,985.26
其他	19,002,004.60	10,130,455.81
经营活动产生的现金流量净额	1,088,678,451.28	-214,919,114.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,786,569,885.95	2,145,575,953.53
减：现金的期初余额	2,074,104,562.15	3,365,123,980.12
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	712,465,323.80	-1,219,548,026.59

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	457,521,400.00
光控安石-上海一号私募投资基金	346,000,000.00
上海明悦酒店管理有限公司	111,521,400.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	168,570,551.94
光控安石-上海一号私募投资基金	161,512,322.50
上海明悦酒店管理有限公司	7,058,229.44
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	288,950,848.06

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,786,569,885.95	2,074,104,562.15
其中: 库存现金	25,155.64	23,778.89
可随时用于支付的银行存款	1,246,826,208.79	1,309,124,237.39
可随时用于支付的其他货币资金	1,539,718,521.52	764,956,545.87
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	2,786,569,885.95	2,074,104,562.15
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

其他说明:

□适用 √不适用

52、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

□适用 √不适用

53、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,130,000,000.00	定期存单质押
存货	4,111,261,690.74	抵押借款
在建工程	1,562,623,030.08	抵押借款
投资性房地产	132,265,016.98	抵押融资
合计	6,936,149,737.80	/

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海锦博置业有限公司	17,500.00	51.00	增资	-	-329.94
上海明悦酒店管理有限公司	48,952.14	52.05	受让股权	-	-1,224.53
光控安石-上海一号私募投资基金	34,600.00	30.00	受让基金财产份额	-	-2,628.19

其他说明：

报告期受让光控安石-上海一号私募投资基金 3 亿元财产份额，光控安石-上海一号私募投资基金及下属企业上海安功投资有限公司、瑞诗房地产开发（上海）有限公司纳入公司合并报表范围。

(2). 买方于购买日可辨认资产、负债

□适用 √不适用

(3). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

(4). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

报告期公司出资设立 EBA Investments Real Estate Partners 和 CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED,

本期纳入公司合并报表范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海宝菊房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100.00	投资设立
上海嘉宏房地产有限责任公司	上海	上海	房地产开发经营, 物业管理	90.00		非同一控制合并
上海嘉宝物业服务有限公司	上海	上海	物业管理, 五金交电, 建材等	40.00	54.00	投资设立
上海盛创科技园发展有限公司	上海	上海	科技园建设, 实业投资等	51.00		投资设立
上海嘉宝神马房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海嘉宝新菊房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	上海	上海	电机电脑机电产品及物业租赁	100.00		投资设立
上海嘉定颐和苗木有限公司	上海	上海	苗木种植、培育		100.00	投资设立
上海嘉宝劳动服务有限公司	上海	上海	劳动服务、劳力输出	60.00		投资设立
上海嘉宝联友房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	65.00		投资设立
昆山嘉宝网尚置业有限公司	昆山	昆山	房地产开发	100.00		投资设立
上海嘉宝锦熙置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	60.00		投资设立
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		投资设立
上海奇伊投资管理咨询有限公司	上海	上海	投资咨询	100.00		投资设立
上海尧琛实业有限公司	上海	上海	企业管理	100.00		投资设立
上海嘉宝宜合置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100.00	投资设立
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	北京	北京	投资咨询	51.00		非同一控制合并
光控安石(北京)投资管理有限公司	北京	北京	投资咨询		51.00	非同一控制合并
光大安石(北京)资产管理有限公司	北京	北京	投资咨询	51.00		非同一控制合并
光控第一太平物业管理(上海)有限公司	上海	上海	物业管理		28.05	非同一控制合并
光控安石(上海)商业管理有限公司	上海	上海	投资咨询, 商业管理		51.00	非同一控制合并
上海安迎投资管理有限公司	上海	上海	投资咨询		51.00	投资设立
EBA (Hong Kong) Asset Management Limited	香港	香港	投资咨询		51.00	投资设立
光控安石(横琴)资产管理	横琴	横琴	投资咨询		51.00	投资设立

有限公司						
珠海光石安潮投资有限公司	珠海	珠海	投资咨询		42.33	投资设立
上海光稳投资中心（有限合伙）	上海	上海	投资咨询		54.00	投资设立
上海安潜投资管理有限公司	上海	上海	投资咨询		54.00	投资设立
上海明悦酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理		54.00	非同一控制合并
光控安石-上海一号私募投资基金	上海	上海	投资咨询		30.00	非同一控制合并
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	上海	上海	房地产开发		30.00	非同一控制合并
上海安功投资有限公司	上海	上海	投资咨询		30.00	非同一控制合并
EBA Investments Real Estate Partners	开曼	开曼	投资管理		51.00	投资设立
CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED	香港	香港	贸易		100.00	投资设立
上海锦博置业有限公司	上海	上海	房地产开发		51.00	非同一控制合并

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海嘉宏房地产有限责任公司	10.00	67.28	-	2,036.30
上海盛创科技园发展有限公司	49.00	-31.69	-	8,496.59
上海嘉宝联友房地产有限公司	35.00	11,918.93	-	31,964.07
上海嘉宝锦熙置业有限公司	40.00	-251.48	-	3,103.18
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	49.00	7,011.60	-	34,062.85
光大安石（北京）资产管理有限公司	49.00	-258.70	-	355.06
光控安石-上海一号私募投资基金	70.00	-1,839.73	-	78,893.60
上海光稳投资中心（有限合伙）	46.00	-2,123.20	-	11,035.73
上海锦博置业有限公司	49.00	-161.67	-	16,988.33

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海嘉宏房地产有限责任公司	21,377.02	4,648.51	26,025.53	5,354.49	-	5,354.49	20,164.27	4,873.34	25,037.61	4,990.26	-	4,990.26
上海盛创科技园发展有限公司	17,804.32	816.83	18,621.15	1,281.19	-	1,281.19	18,091.99	844.77	18,936.76	1,532.12	-	1,532.12
上海嘉宝联友房地产有限公司	320,726.26	4.35	320,730.61	229,404.69	-	229,404.69	364,443.45	215.54	364,658.99	307,387.17	-	307,387.17
上海嘉宝锦熙置业有限公司	179,383.19	3.95	179,387.14	171,629.18	-	171,629.18	179,787.16	4.64	179,791.80	171,405.16	-	171,405.16
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	156,068.15	6,263.55	162,331.70	92,759.62	56.05	92,815.67	176,833.22	4,960.92	181,794.14	126,521.11	56.05	126,577.16
光大安石(北京)资产管理有限公司	5,047.84	5,398.00	10,445.84	9,712.51	-	9,712.51	3,381.48	4,522.20	7,903.68	6,778.74	-	6,778.74
光控安石-上海一号私募投资基金	432,723.83	110.68	432,834.51	95,583.46	224,545.91	320,129.37	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
上海光稳投资中心(有限合伙)	8,151.46	158,867.86	167,019.32	2,735.07	138,533.54	141,268.61	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
上海锦博置业有限公司	87,060.61	-	87,060.61	23,240.55	29,150.00	52,390.55	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海嘉宏房地产有限责任公司	3,140.82	723.40	723.40	920.16	2,956.02	603.14	603.14	1,458.29
上海盛创科技园发展有限公司	19.92	-64.67	-64.67	-346.47	11.75	10.56	10.56	-127.32
上海嘉宝联友房地产有限公司	151,137.46	34,054.10	34,054.10	77,900.27	-	-1,554.69	-1,554.69	56,151.63
上海嘉宝锦熙置业有限公司	-	-628.69	-628.69	-3,572.26	-	-458.73	-458.73	10,256.67
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	25,504.46	14,309.40	14,299.05	-2,969.95	15,471.91	8,918.95	8,918.95	1,404.32
光大安石（北京）资产管理有限公司	4,025.07	-391.61	-391.61	2,938.23	2,040.36	512.53	512.53	-822.37
光控安石-上海一号私募投资基金	-	-2,628.19	-2,628.19	-13,048.21	不适用	不适用	不适用	不适用
上海光稳投资中心（有限合伙）	0.15	-4,615.64	-4,615.64	-3,248.58	不适用	不适用	不适用	不适用
上海锦博置业有限公司	-	-329.94	-329.94	-3,572.26	不适用	不适用	不适用	不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	1,473,216,748.20	225,308,570.52
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	10,808,177.68	-
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	10,808,177.68	-
联营企业:		
投资账面价值合计	238,895,306.68	243,129,427.11
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-8,234,120.43	-5,002,016.90
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-8,234,120.43	-5,002,016.90

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

公司的主要金融工具包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、借款、应付账款、其他应付款及应付债券等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

由于截至目前商品房承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，公司认为与该等担保相关的风险较小。

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

2、流动性风险

流动性风险是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司在资金正常和紧张的情况下，确保有足够的流动性来履行到期债务，且与金融机构进行融资磋商，保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

3、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。本公司不存在重大汇率风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

公司借款以人民币借款为主，人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。公司目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险。

假设在其他条件不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

利率变动		对利润影响（万元）	对股东权益影响（万元）
人民币借款	上升 1%	1,356.37	1,356.37
人民币借款	下降 1%	-1,356.37	-1,356.37

其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	57,652,368.05	-	39,648,693.16	97,301,061.21
1. 交易性金融资产	57,652,368.05	-	-	57,652,368.05
(1) 债务工具投资		-	-	-
(2) 权益工具投资	57,652,368.05	-	-	57,652,368.05
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	39,648,693.16	39,648,693.16
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	-	-	39,648,693.16	39,648,693.16
(二) 可供出售金融资产	88,299,789.43	-	-	88,299,789.43
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	88,299,789.43	-	-	88,299,789.43
(三) 投资性房地产	-	-	-	-
(四) 生物资产	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	145,952,157.48	-	39,648,693.16	185,600,850.64
(五) 交易性金融负债	-	-	-	-
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
二、非持续的公允价值计量	-	-	-	-
(一) 持有待售资产	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

公司持有的可供出售金融资产中的上市公司股票投资，期末公允价值按资产负债表日公开交易市场的收盘价确定。

十二、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
宜兴光控投资有限公司	宜兴	对外投资、投资管理、资产管理	60,000	29.17	29.17

本企业最终控制方是：宜兴光控投资有限公司控制公司联合持股主体上海光控股股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙），为公司实际控制人中国光大集团股份公司控股子公司，公司最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

□适用 √不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海嘉定新城发展有限公司	其他
上海嘉宝安石置业有限公司	其他
武汉新正兴源置业有限公司	其他
光大控股创业投资（深圳）有限公司	其他
光控融金（北京）科技有限公司	其他
Everbright Ashmore Investment Management	其他
EBA Investments (Advisory) Limited	其他
China Everbright Finance Limited	其他
珠海安洲投资有限公司	其他
上海瀚碧投资有限公司	其他
重庆市美家德实业发展有限公司	其他
有限合伙企业汇总	其他
契约式基金汇总	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
光控融金（北京）科技有限公司	采购软件	216,981.08	-

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
有限合伙企业汇总	资产管理费收入	92,398,592.03	54,161,180.88
契约式基金汇总	资产管理费收入	15,273,380.73	5,363,288.95
宜兴光控投资有限公司	资产管理费收入	23,584,905.66	-
武汉新正兴源置业有限公司	资产管理费收入	1,320,754.70	4,659,544.81
Everbright Ashmore Investment Management	提供咨询服务	190,614.63	309,049.89
珠海安洲投资有限公司	提供咨询服务	2,358,490.54	552,052.94
上海嘉宝安石置业有限公司	提供咨询服务	23,506.20	23,776.20
上海嘉宝安石置业有限公司	提供物业管理服务	2,532,907.29	1,937,350.91
上海瀚碧投资有限公司	提供物业管理服务	1,940,788.49	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
光大控股创业投资（深圳）有限公司	写字楼	112,423.77	474,364.92

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	736.30	2,200.00

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	有限合伙企业汇总	43,750,562.84	-	24,151,571.62	-
应收账款	契约式基金汇总	337,358.87	-	13,069,849.30	-
应收账款	宜兴光控投资管理有限公司	25,000,000.00	-	-	-
应收账款	Everbright Ashmore Investment Management	28,281.94	-	730,201.19	-
应收账款	上海嘉宝安石置业有限公司	369,237.12	-	423,392.24	-
应收账款	珠海安洲投资有限公司	833,333.33	-	3,333,333.34	-
应收账款	上海瀚碧投资有限公司	299,323.91	-	215,159.98	-
其他应收款	香港嘉达利发展有限公司	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69
其他应收款	契约式基金汇总	1,551,658.71	-	-	-
其他应付款	有限合伙企业汇总	45,365.00	-	25,290.00	-
其他应收款	重庆市美家德实业发展有限公司	3,264,543.60	-	3,264,543.60	-
预付账款	光控融金(北京)科技有限公司	216,981.08	-	-	-

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	契约式基金汇总	2,414,383.56	21,164,383.56
预收款项	有限合伙企业汇总	2,075,527.30	65,753.45
其他应付款	上海嘉定新城发展有限公司	19,500,000.00	19,500,000.00
其他应付款	上海格林风范房地产发展有限公司	104,116,568.10	104,118,624.30
其他应付款	上海嘉定老庙黄金有限公司	74,500.00	74,500.00
其他应付款	光大控股创业投资(深圳)有限公司	60,271.21	188,049.39
其他应付款	上海嘉宝安石置业有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	上海瀚碧投资有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	EBA Investments (Advisory) Limited	17,705.42	18,008.26
其他应付款	China Everbright Finance Limited	11,173,448.52	-

十三、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

□适用 √不适用

2、 或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保单位	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
EBA INVESTMENTS (YIYUE) LIMITED	101,900.00	2020-10-25	存在反担保承诺，无影响

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

√适用 □不适用

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

十五、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

适用 不适用

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2、管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3、能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以行业分部/产品分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。公司目前主要分为四个分部，分部一为房地产业务，即房地产开发销售，物业租赁等；分部二不动产资产管理业务，即相关咨询管理业务及资产投资管理业务；分部三为服务业务，即房地产物业服务行业及劳务服务业；分部四并表基金业务，即纳入合并报表范围的在管基金及项目业务。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	分部 1	分部 2	分部 3	分部 4	分部间抵销	合计
营业收入	190,875.15	29,714.87	1,653.68	0.15	-	222,243.85
营业成本	103,608.41	2,323.93	1,458.60	-	-	107,390.94
资产总额	1,357,449.93	355,344.32	2,060.92	599,853.84	286,689.84	2,028,019.17
负债总额	729,345.98	275,142.97	1,141.21	461,397.98	181,274.78	1,285,753.36

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,950,362.00	100.00	-	-	1,950,362.00	17,700.00	100.00	-	-	17,700.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,950,362.00	/		/	1,950,362.00	17,700.00	/	-	/	17,700.00

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,783,206,998.66	99.53	97,962,200.92	2.59	3,685,244,797.74	3,330,731,603.10	99.47	99,255,642.21	2.98	3,231,475,960.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	17,815,493.18	0.47	13,615,493.18	76.43	4,200,000.00	17,815,493.18	0.53	13,615,493.18	76.43	4,200,000.00
合计	3,801,022,491.84	/	111,577,694.10	/	3,689,444,797.74	3,348,547,096.28	/	112,871,135.39	/	3,235,675,960.89

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	521,138.49	26,056.92	5.00
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	97,936,144.00	97,936,144.00	100.00
合计	98,457,282.49	97,962,200.92	/

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按款项性质计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额	比例 (%)	坏账准备
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	1,792,100,000.00	48.64	-
光控安石（北京）投资管理有限公司	840,000,000.00	22.80	-
上海嘉宝锦熙置业有限公司	313,765,613.36	8.52	-
昆山嘉宝网尚置业有限公司	262,229,285.43	7.12	-
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	230,000,000.00	6.24	-
上海嘉宝神马房地产有限公司	219,596,969.00	5.96	-
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	24,231,394.26	0.66	-
上海嘉宏房地产有限责任公司	2,815,358.12	0.08	-
上海锦博置业有限公司	11,096.00	0.00	-
合计	3,684,749,716.17	100.00	-

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,293,441.29 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,437,437,094.81	-	3,437,437,094.81	3,258,873,036.81	-	3,258,873,036.81
对联营、合营企业投资	146,277,001.89	5,000,000.00	141,277,001.89	146,820,071.40	5,000,000.00	141,820,071.40
合计	3,583,714,096.70	5,000,000.00	3,578,714,096.70	3,405,693,108.21	5,000,000.00	3,400,693,108.21

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	90,000,000.00	-	-	90,000,000.00	-	-
上海盛创科技园发展有限公司	40,800,000.00	-	-	40,800,000.00	-	-
上海嘉宝神马房地产有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
上海嘉宝新菊房地产有限公司	560,000,000.00	-	-	560,000,000.00	-	-
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	7,046,680.81	-	-	7,046,680.81	-	-
上海嘉宝劳动服务有限公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-
上海嘉宝物业服务服务有限公司	1,200,000.00	-	-	1,200,000.00	-	-
上海嘉宏房地产有限责任公司	27,000,000.00	-	-	27,000,000.00	-	-
上海嘉宝联友房地产有限公司	388,647,675.00	-	-	388,647,675.00	-	-
昆山嘉宝网尚置业有限公司	450,000,000.00	-	-	450,000,000.00	-	-
上海嘉宝锦熙置业有限公司	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-	-
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
上海奇伊投资管理咨询有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	1,542,608,322.00	-	-	1,542,608,322.00	-	-
光大安石（北京）资产管理有限公司	1,270,359.00	-	-	1,270,359.00	-	-

上海锦博置业有限公司	-	178,500,000.00	-	178,500,000.00	-	-
上海尧琛实业有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
CELJIABAO (HONGKONG) COLIMITED	-	64,058.00	-	64,058.00	-	-
合计	3,258,873,036.81	178,564,058.00	-	3,437,437,094.81	-	-

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
小计	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
二、联营企业											
上海高泰精密管材股份有限公司	3,444,895.13	-	-	279,575.24	-	-	-	-	-	3,724,470.37	-
上海格林风范房地产发展有限公司	127,454,025.79	-	-	-788,272.48	-	-	-	-	-	126,665,753.31	-
上海嘉定老庙黄金有限公司	7,607,326.92	-	-	-65,191.25	-	-	-	-	-	7,542,135.67	-
上海安亭老庙黄金有限公司	620,794.68	-	-	354,117.12	-	-	-	-	-	974,911.80	-
上海嘉宝贸易发展有限公司	2,693,028.88	-	-	-323,298.14	-	-	-	-	-	2,369,730.74	-
小计	141,820,071.40	-	-	-543,069.51	-	-	-	-	-	141,277,001.89	-
合计	146,820,071.40	-	-	-543,069.51	-	-	-	-	-	146,277,001.89	5,000,000.00

4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,932,845.18	2,134,267.60	11,683,820.91	2,542,035.85
其他业务	46,038,775.48	5,458,085.65	1,546,637.83	1,103,285.65
合计	56,971,620.66	7,592,353.25	13,230,458.74	3,645,321.50

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	212,400,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-543,069.51	389,006.97
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-17,153,143.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	678,178.10	365,855.96
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	60,479.90	105,310.82
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	459,864.35	306,375.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
其他	1,324,115.47	6,589,320.02
合计	1,979,568.31	203,002,725.11

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,779,818.63	/
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	/
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	/
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	/
非货币性资产交换损益	-	/
委托他人投资或管理资产的损益	-	/
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	/
债务重组损益	-	/
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	/
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	/
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	/
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	9,152,823.66	/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	/
对外委托贷款取得的损益	-	/
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	/
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	/
受托经营取得的托管费收入	-	/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	729,354.53	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	39,891,030.45	投资性房地产处置收益
所得税影响额	-13,033,598.90	/
少数股东权益影响额	-1,864,598.35	/
合计	37,654,830.02	/

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.71	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.03	0.24	0.24

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
--------	---

董事长：陈爽

董事会批准报送日期：2018 年 8 月 17 日

修订信息

适用 不适用